

Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO)

Bekanntmachung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

Vom 1. September 2003

Die Hauptnummern beziehen sich auf die jeweiligen Paragraphen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Sind Hauptnummern ausgelassen, bestehen zu den betreffenden Paragraphen keine Verwaltungsvorschriften. Paragraphen ohne Gesetzesangabe beziehen sich auf die BbgBO.

Die Verwaltungsvorschrift wird wie folgt zitiert: "Nr. 31.1.1 VVBbgBO" (Beispiel).

2 Begriffe (§ 2)

2.1 Zu Absatz 1 Nr. 8

Seilbahnen unterliegen als bauliche Anlagen dem Anwendungsbereich der BbgBO. § 1 Abs. 2 Nr. 2 und § 44 Abs. 2 Nr. 16 sowie eine auf Grund des § 80 Abs. 1 Nr. 4 zur Umsetzung der EG-Seilbahn-Richtlinie erlassene Verordnung sind zu beachten.

2.3 Zu Absatz 3

Als Fußboden gilt die Oberkante des fertigen Fußbodens, als Geländeoberfläche die tiefstgelegene, an das Gebäude anschließende Geländeoberfläche. Die Höhe wird somit von der tiefstgelegenen, an das Gebäude anschließenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante des höchstgelegenen Fußbodens gemessen. Zur Geländeoberfläche siehe auch Nummer 2.7.

2.4 Zu Absatz 4

2.4.1 Soweit auf Grund des Baugesetzbuches erlassene Satzungen den Begriff "Vollgeschoss" verwenden, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Vollgeschossbegriff anzuwenden. Auf die Übergangsvorschrift des § 83 Abs. 3 wird verwiesen.

2.4.2 Aufenthaltsräume sind möglich, wenn die Mindestvoraussetzungen für Aufenthaltsräume nach § 40 erfüllt sind oder davon abweichend Aufenthaltsräume nach § 60 zugelassen werden.

2.6 Zu Absatz 6

Eine im Verhältnis zum Gebäude geringfügige Abgrabung, z.B. für einen Lichtgraben zur Beleuchtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss oder eine geringfügige Aufschüttung, z.B. für eine Terrasse, wird bei der Beurteilung der Höhenlage der Geländeoberfläche im Sinne dieser Vorschrift nicht berücksichtigt. Das gilt auch für eine geringfügige Veränderung der Geländeoberfläche zur Herstellung der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß §§ 5 Abs. 4 und 29 Abs. 3.

2.7 Zu Absatz 7

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Da überdeckte Stellplätze (Carports) überdeckte bauliche Anlagen sind, fallen sie zugleich unter den Begriff "Gebäude" nach § 2 Abs. 2. und unter den Begriff "Garage" nach § 2 Abs. 7. Carports zählen daher zu den Garagen. Siehe auch unten Nummer 6.10.2.

3 Allgemeine Anforderungen (§ 3)

3.1 Zu Absatz 1

3.1.1 Instandhalten bedeutet, die baurechtlich relevanten Eigenschaften baulicher Anlagen sowie die Gebrauchstauglichkeit für die Dauer der Nutzung zu sichern.

3.1.2 Gehen von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 Gesundheitsgefahren oder unzumutbare Belästigungen durch Luftverunreinigung, Lärm oder andere schädliche Umwelteinwirkungen aus, so liegt hierin eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung.

3.1.3 Der Nachweis für die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen nach Satz 1 obliegt dem Bauherrn.

3.1.4 Sofern in der BbgBO der Begriff "andere Anlagen und Einrichtungen" verwandt wird, so handelt es sich um andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2.

3.4 Zu Absatz 4

Für den Nachweis der Gleichwertigkeit bei Abweichungen von bauaufsichtlich eingeführten Technischen

Baubestimmungen gilt Nummer 3.1.3.

4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden, Teilung der Grundstücke (§ 4)

4.1 Zu Absatz 1

4.1.1 Für Grundstücke i.S. der BbgBO gilt die Definition des bürgerlichen Rechts. Danach ist ein Grundstück ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer Nummer eingetragen ist, ohne Rücksicht darauf, wie es genutzt wird und ob es eine wirtschaftliche Einheit mit anderen Grundstücken bildet.

4.1.2 Grundstücke in festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder in mit Schadstoffen belasteten Gebieten sind nach ihrer Beschaffenheit für eine Bebauung nicht geeignet.

4.1.3 Zur Eignung des Grundstücks für die Bebauung mit Gebäuden gehört auch, dass die Grundstücksgrenzen hinreichend sicher feststehen. Grundstücksgrenzen müssen daher grundsätzlich gemäß § 18 Abs. 1 des Vermessungs- und Liegenschaftsgesetzes festgestellt sein. Die Darstellung der Grundstücksgrenzen erfolgt im Amtlichen Lageplan.

4.1.4 Ein Grundstück liegt in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, wenn es über mindestens 4 Meter an diese Verkehrsfläche anschließt und an dieser Stelle die Anlage einer Zufahrt straßenrechtlich zulässig ist.

4.1.5 Die Befahrbarkeit der Zufahrt bezieht sich auf die technische Beschaffenheit dieser Fläche. Die Fläche muss befestigt und so breit sein, dass sie in der Lage ist, den Verkehr aufzunehmen, den das Grundstück bzw. das Bauvorhaben bedingt. § 5 ist zu beachten.

4.1.6 Führt eine Zufahrt für ein Baugrundstück über andere Grundstücke so ist deren Benutzbarkeit gemäß § 65 rechtlich zu sichern.

4.1.8 Den Nachweis, dass die Zufahrtswege, die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen bis zum Beginn der Benutzung des Gebäudes benutzbar sind, erfolgt durch eine Erklärung der zuständigen Behörde, in der Regel durch die Gemeinde. Ist die Gemeinde für die Erschließung nicht selbst zuständig, bedarf es einer zusätzlichen Bestätigung der erschließungspflichtigen Körperschaft.

4.2 Zu Absatz 2

4.2.1 Absatz 2 regelt eine gesetzlich zugelassene Abweichung, einer besonderen Abweichungsentscheidung nach § 60 bedarf es daher nicht. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 65.

4.2.2 Eine rechtlichen Sicherung der Inanspruchnahme mehrerer Grundstücke nach § 65 ist bei einer kurzzeitigen Errichtung Fliegenden Bauten (§ 71) und bei auf kurze Zeit befristet genehmigten baulichen Anlagen (§ 67 Abs. 2) nicht erforderlich.

4.3 Zu Absatz 3

4.3.1 Die Vorschrift richtet sich sowohl an die Eigentümer, die eine Teilung veranlassen, als auch an die behördlichen Vermessungsstellen oder Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, die mit der Teilung beauftragt sind.

4.3.2 Würden durch die beabsichtigte Teilung eines Baugrundstückes bauordnungswidrige Zustände entstehen, darf die Teilung nur durchgeführt werden, wenn die untere Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung nach § 60 zugelassen hat.

4.3.3 Ein Baugrundstück im bauordnungsrechtlichen Sinn ist ein Grundstück, das nach den öffentlichrechtlichen Vorschriften mit einer baulichen Anlage bebaut ist oder bebaut werden darf.

5 Zugänge und Zufahrten der Grundstücke (§ 5)

5.1 Zu den Absätzen 1 bis 5

Die als "Technische Baubestimmung" eingeführte Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken vom 25. März 2002 (ABl. S. 466) ist zu beachten.

6 Abstandsflächen (§ 6) 6.1-6.8

6.1 Zu Absatz 1

6.1.1 Grundstücksgrenzen sind alle Grenzen, die ein Grundstück umschließen. Abstandsflächen sind zu allen Grenzen, auch zu den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

6.1.2 Die Vorschrift privilegiert nur die nach den planungsrechtlichen Vorschriften unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zulässigen Außenwände. Wird eine Außenwand an der Grundstücksgrenze unter Zulassung einer Befreiung von planungsrechtlichen Vorschriften zugelassen, ist § 6 Abs. 2 Satz 4 zu beachten.

6.2 Zu Absatz 2

6.2.1 Bei Satz 3 handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Abweichungstatbestand. Die geringfügige Erstreckung von Abstandsflächen (Bagatellgrenze) auf das Nachbargrundstück nach Satz 3 bedarf keiner besonderen Abweichungsentscheidung nach § 60.

6.2.2 Bei Satz 4 handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Abweichungstatbestand. Eine über die Bagatellgrenze hinausgehende Erstreckung von Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück nach Satz 4 ist gesetzlich zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, dass die Abstandsflächen nicht überbaut werden und sich nicht mit anderen Abstandsflächen überdecken. Einer besonderen Abweichungsentscheidung nach § 60 bedarf es nicht. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 65.

6.2.3 Das Überbauungs- bzw. Überdeckungsverbot gilt nicht für die nach den §§ 6 Abs. 10 und 11 zulässigen baulichen Anlagen.

6.4 Zu Absatz 4

Die besondere Regelung des § 6 Abs. 6 ist zu beachten. Zu- oder Abschläge für Dachaufbauten erfolgen nicht.

6.6 Zu Absatz 6

Mit dieser Bestimmung wird die Tiefe der Abstandsflächen für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Geschossen und einer Firsthöhe von nicht mehr als 9 m pauschal auf 3 m festgesetzt. Die Ermittlung der Wandhöhe (H) erübrigt sich daher.

Die Bagatellgrenze nach § 6 Abs. 2 Satz 3 findet keine Anwendung.

6.7 Zu Absatz 7 Nr. 1

Zu den untergeordneten Bauteilen, die bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt werden, gehören auch die Dachüberstände einschließlich der Dachvorsprünge, die nicht mehr als 1 m vor die Außenwand vortreten.

6.8 Zu Absatz 8

Bei einem geraden Wandverlauf ist die Abstandsfläche ein um den sich aus Absatz 5 ergebenden Faktor (0,5, 0,4 oder 0,25) verkürztes Abbild der jeweiligen Wand. Aus der Regelung ergibt sich auch, dass die Abstandsfläche bei einem kreisrunden Gebäude kreisförmig ist. Die Tiefe der Abstandsfläche ist an jeder Stelle der Außenwand senkrecht zu der an die Außenwand gelegten Tangente zu messen.

6 Abstandsflächen (§ 6) 6.9

6.9 Zu Absatz 9

6.9.1 Von diesen Anlagen und Einrichtungen gehen in der Regel dann Wirkungen wie von Gebäuden aus, wenn sie sich in Bezug auf Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung auf das Nachbargrundstück auswirken können oder nicht mit § 3 Abs. 1 im Einklang stehen.

6.9.2 Wirkungen wie von Gebäuden können z.B ausgehen von

- baulichen Anlagen, die höher als 2 m sind, wie Mauern, großflächigen Werbeanlagen, Behältern, Masten etc.,
- Terrassen, die höher als 1 m sind,
- Hundezwinger und Volieren.

6.9.3 Keine Wirkungen wie von Gebäuden gehen in der Regel aus von

- Masten mit einem Durchmesser oder einer Seitenlänge bis zu 1 m, bei Gittermasten bis zu 2 m,
- Hausschornsteinen und offenen Pergolen,
- Freisitzen und Schwimmbecken.

6.9.4 Nach ständiger Rechtsprechung gehen bei Windkraftanlagen insbesondere auch vom Rotor Wirkungen wie von Gebäuden aus. Die Berechnung der Tiefe der Abstandsfläche richtet sich nach § 6 Abs. 4.

Die Spitzen der Rotorblätter beschreiben bei der Drehung um die senkrechte und waagrechte Achse des Rotors unter Berücksichtigung der exzentrischen Anordnung des Rotors ein fiktives oben und unten abgeflachtes kugelhähnliches Gebilde. An die Stelle des oberen Abschlusses der Wand tritt in diesem Fall die Oberfläche der fiktiven Kugel.

Aus § 6 Abs. 8 ergibt sich, dass die Abstandsfläche einen Kreisring um den durch die Projektion der fiktiven Kugel auf die Geländeoberfläche gebildeten Kreis darstellt.

In entsprechender Anwendung des § 6 Abs. 5 Satz 2 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H. Setzt ein Bebauungsplan ein Sondergebiet Windpark fest, so beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H.

6 Abstandsflächen (§ 6) 6.10

6.10 Zu Absatz 10

6.10.1 Unmittelbar an der Grundstücksgrenze bedeutet, dass die Grenzwände und Dächer der Garagen und Nebengebäude direkt (ohne Abstand) an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, um ein Anbauen zu ermöglichen. Ein Zurücksetzen der Grenzwände von der Grundstücksgrenze, z.B. wegen der Gefahr der Überbauung der Grenze durch Dachüberstände oder Dachrinnen, ist nur unter Beachtung der Übernahme der Abstandsfläche nach § 6 Abs. 2 zulässig. Eine Überbauung der Grenze ist nur unter Beachtung des § 4 Abs. 2 zulässig.

6.10.2 Da Carports überdeckte bauliche Anlagen sind, fallen sie zugleich unter den Begriff "Gebäude" nach § 2 Abs. 2. und unter den Begriff "Garage" nach § 2 Abs. 7. Carports sind daher unter Beachtung des Absatzes 10 an der Grundstücksgrenze zulässig.

6.10.3 Die in den Abstandsflächen privilegierten Garagen und Nebengebäude dürfen keine Aufenthaltsräume und keine Feuerstätten enthalten. Nebengebäude dürfen nur als Abstellräume genutzt werden; andere Nutzungen, die gegen das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO verstoßen, wie Ställe, Hundezwinger oder Vogelvolieren, sind unzulässig. Auf die Brandschutzbestimmungen des § 26 Abs. 2 wird hingewiesen.

6.10.4 Die Bemessung der Wandhöhe erfolgt nach Absatz 4. Die Gesamthöhe der privilegierten Grenzbebauung ist auf 3 m begrenzt.

6.10.5 Wird das Dach des Hauptgebäudes oder eines Nebengebäudes, das einen Grenzabstand einzuhalten hat, mit dem Dach einer Garage oder eines anderen Nebengebäudes verbunden (abgeschleppt, aufgelegt, angeflanscht o.ä.), so gilt die bauliche Anlage als ein Gebäude, das dann bei offener Bauweise den erforderlichen Grenzabstand einzuhalten hat.

7 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze (§ 7)

7.3 Zu Absatz 3

Die Übergangsregelung des § 83 Abs. 1 ist zu beachten. Bis zum In-Kraft-Treten einer örtlichen Bauvorschrift, die die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze festsetzt, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2004, ist die als Anlage 1 bekannt gemachte Richtlinie über Kinderspielplätze anzuwenden. Hat die Gemeinde keine örtliche Bauvorschrift über Kinderspielplätze erlassen, kann die Bauaufsichtsbehörde die Herstellung von Kinderspielplätzen ab dem 1. Januar 2005 nicht mehr fordern.

8 Gestaltung (§ 8)

8.1 Zu den Absätzen 1 und 2

Unter den Regeln der Baukunst sind nicht nur die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN-Vorschriften, zu verstehen, sondern auch die an den Hochschulen gelehrtten Gestaltungsprinzipien.

9 Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 9)

9.1 Zu Absatz 1

Die Vorschrift beinhaltet die Legaldefinition des Begriffs "Werbeanlage". Der Begriff ist insbesondere bei der Anwendung des § 55 Abs. 8 und des § 81 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 zu beachten.

Die BbgBO verzichtet auf die bisherigen ausführlichen Regelungen, welche Arten von Werbeanlagen in

welchen Baugebieten im Einzelnen zulässig sind; die Zulässigkeit ergibt sich aus den planungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der kommunalen Satzungen.

9.2 Zu Absatz 2

9.2.1 Weitere Anforderungen ergeben sich insbesondere aus den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung, Festsetzungen in Bebauungsplänen und anderen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, den straßenrechtlichen Vorschriften, den naturschutzrechtlichen Vorschriften, örtlichen Bauvorschriften sowie den

- DIN 18024-1 : 1998-01,
- DIN 18024-2 : 1996-11,
- DIN 18025-1 : 1992-12,
- DIN 18025-2 : 1992-12,

die als Technische Baubestimmungen eingeführt sind.

9.2.2 Verunstaltung durch Werbeanlagen liegt auch vor, wenn durch diese der Ausblick auf begrünte Flächen verdeckt oder die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört wird.

9.2.3 Zu den "begrüntem Flächen" gehören z.B. auch die Böschungen von Straßen- oder Eisenbahndämmen. Auf eine gärtnerische Gestaltung der Flächen kommt es nicht an. Der Ausblick auf begrünte Flächen wird schon durch einzelne großflächige Plakattafeln verdeckt.

Bei drei und mehr Werbeanlagen liegt regelmäßig eine störende Häufung vor.

9.2.4 Der bauordnungsrechtliche Begriff Warenautomat ist umfassend zu verstehen und erfasst auch Fahrkartenautomaten und Geldautomaten.

9.2.5 Die Gemeinden haben beim Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 81 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 die Bestimmungen des § 9 Abs. 2 zu beachten.

10 Baustelle (§? 10)

10.2 Zu Absatz 2

Eine Abgrenzung durch eine Bauzaun ist erforderlich, wenn die Baustelle unmittelbar an öffentlich zugängliche Flächen angrenzt. Der Bauzaun muss so beschaffen und aufgestellt sein, dass auch Blinde und sehbehinderte Menschen die Baustelle gefahrlos passieren können.

10.3 Zu Absatz 3

10.3.1 Das Baustellenschild muss neben der Bezeichnung des Bauvorhabens nunmehr auch die Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung aufweisen sowie mindestens die Namen und Anschriften der am Bau Beteiligten enthalten.

10.3.2 Größe und Art des Baustellenschildes sind freigestellt, eine Genehmigungspflicht besteht nicht. Das Baustellenschild ist so anzubringen, dass es dauerhaft von der Verkehrsfläche aus lesbar ist. Baustellenschilder dürfen nur für die Dauer der Bauarbeiten (Baubeginn bis Schlussabnahme) aufgestellt werden und sind nach Beendigung der Bauarbeiten unverzüglich zu beseitigen.

10.3.3 Schilder, auf denen für die Vermietung, Verpachtung oder den Verkauf der baulichen Anlage oder in sonstiger Form geworben wird, sind keine Baustellenschilder, sondern genehmigungspflichtige Werbeanlagen.

11 Standsicherheit, Schutz gegen schädliche Einflüsse (§ 11)

11.1 Zu Absatz 1

Beim Standsicherheitsnachweis sind nicht nur die Standsicherheit des Gebäudes, sondern auch die Tragfähigkeit und Setzungsempfindlichkeit des Baugrundes sowie die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen.

11.2 Zu Absatz 2

Im Standsicherheitsnachweis ist zu belegen, dass jede auf das tragende Bauteil angewiesene bauliche Anlage auch dann standsicher ist, wenn die übrigen baulichen Anlagen beseitigt werden. Die Regelung ist insbesondere im Fall des grenzüberschreitenden Bauens nach § 4 Abs. 2 von Bedeutung. Sowohl die Zulässigkeit des grenzüberschreitenden Bauens nach § 4 Abs. 2 als auch die Verwendung gemeinsamer tragender Bauteile ist gemäß § 65 rechtlich zu sichern.

11.3 Zu Absatz 3

11.3.1 Baugrundstücke müssen auch im Hinblick auf die Kampfmittelfreiheit für die Bebauung mit baulichen Anlagen geeignet sein, so dass keine Gefahren entstehen können. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde präventiv zu prüfen.

Die Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit nimmt nicht an der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung teil, sie ist vom Bauherrn selbst gesondert zu beantragen.

Auf den Runderlass des Ministeriums des Innern vom 8. November 1994 - III Nr. 78/1994 - in der Fassung vom 26. August 1997 wird verwiesen.

11.3.2 Liegt ein Baugrundstück in einem mit Kampfmitteln belastetem Gebiet, so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Kampfmittelfreiheit für das betreffende Grundstück vorgelegt wurde.

11.3.3 Für Baugrundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, bei dessen Aufstellung der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg als Träger öffentlicher Belange beteiligt war, findet die Nummer 11.3.2 keine Anwendung.

12 Brandschutz (§ 12)

12.1 Zu Absatz 1

Die Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes sind grundsätzlich durch die untere Bauaufsichtsbehörde selbst zu prüfen. Nur in besonderen Ausnahmefällen soll eine brandschutztechnische Stellungnahme einer Fachdienststelle eingeholt werden. Auf die Nummern 44.3.2 und 44.3.3 wird verwiesen.

13 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz (§ 13)

13.1 Zu Absatz 1

Im bauaufsichtlichen Verfahren ist nachzuweisen, dass das Bauvorhaben den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16. November 2001 (BGBl. I S. 3085) entspricht. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zu § 13 EnEV vom 07. März 2002 (Bundesanzeiger S. 4865) ist zu beachten.

Ausweise nach § 13 EnEV werden vom Objektplaner, einem Fachplaner oder einem bauaufsichtlich anerkannten Sachverständiger erstellt.

Für die Entscheidung über Ausnahmen nach § 16 EnEV und Befreiungen nach § 17 EnEV sind gemäß § 52 immer die unteren Bauaufsichtsbehörden zuständig.

13.2 Zu Absatz 2

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist als eingeführte Technische Baubestimmung zu beachten. Die Richtlinie VDI 4100 ist nicht bauaufsichtlich eingeführt und findet daher keine Anwendung.

13.3 Zu Absatz 3

Öffentlich-rechtliche Vorschriften zum Erschütterungsschutz sind zu beachten.

14 Bauprodukte (§ 14)

14.1 Zu Absatz 1

Für Bauprodukte gilt die Begriffbestimmung in § 2 Abs. 10.

Die Bestimmungen für Bauprodukte richten sich an Hersteller, sind jedoch auch bei den bautechnischen Nachweisen, der Bauausführung, der Bauüberwachung und der Überprüfung der Bauausführung zu beachten. Auf § 77 und § 79 Abs. 1 Nr. 5 und 6 wird hingewiesen.

Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn die Bestätigung der Übereinstimmung bzw. Bescheinigung der Konformität erfolgt ist und die Bauprodukte das Ü- bzw. CE-Zeichen (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2) tragen.

Die Vorschrift unterscheidet zwischen

- geregelten Bauprodukten,
- nicht geregelten Bauprodukten,
- sonstigen Bauprodukten.

"Sonstige Bauprodukte" sind sicherheitsrechtlich unbedenkliche Bauprodukte, für die es zwar allgemein

anerkannte Regeln der Technik gibt, diese jedoch nicht in der Bauregelliste A bekannt gemacht sind. Sonstige Bauprodukte dürfen ohne Verwendbarkeitsnachweis und ohne Übereinstimmungsnachweis verwendet werden.

14.2 Zu Absatz 2

"Geregelte Bauprodukte" dürfen von den mit der Bauregelliste A bekannt gemachten technischen Regeln nicht abweichen. Bei diesen technischen Regeln handelt es sich regelmäßig um Produktnormen, nicht um Bemessungs- oder Planungsnormen.

14.3 Zu Absatz 3

Weichen Bauprodukte von den mit der Bauregelliste A bekannt gemachten technischen Regeln ab oder gibt es dafür keine allgemein anerkannten Regeln der Technik, so handelt es sich um "nicht geregelte Bauprodukte".

Diese dürfen nur verwendet werden, wenn ihre Verwendung nach Absatz 3 zugelassen ist.

Nicht geregelte Bauprodukte von untergeordneter Bedeutung, die in der Bauregelliste C bekannt gemacht sind, dürfen ohne Verwendungsnachweis und ohne Übereinstimmungsnachweis verwendet werden.

14.5 Zu Absatz 5

Derartige Anforderungen sind in der Brandenburgischen Hersteller- und Anwenderverordnung - BbgHAV vom 18. November 1998 (GVBl. II S. 625) geregelt.

14.6 Zu Absatz 6

Die Fälle in denen eine Überwachung bestimmter Arbeiten erforderlich ist, ergeben sich aus der Brandenburgischen Verordnung über die Überwachung von Tätigkeiten mit Bauprodukten und Bauarten - BbgÜTV - vom 18. November 1998 (GVBl. II S. 624).

15 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 15)

Die Vorschrift regelt die Einzelheiten des nach § 14 Abs. 3 Nr. 1 vorgeschriebenen Zulassungsverfahrens für nicht geregelte Bauprodukte.

17 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall (§ 17)

17.1 Zu Absatz 1

Sollen nicht geregelte Bauprodukte im Einzelfall im Land Brandenburg verwendet werden, ist das Bautechnische Prüfamt für die "Zustimmung im Einzelfall" zuständig. Sitz des im Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen eingerichteten Bautechnischen Prüfamtes ist Cottbus.

18 Bauarten (§ 18)

Für Bauarten gilt die Begriffbestimmung in § 2 Abs. 11. Die Bestimmungen für Bauarten entsprechen in ihren Grundzügen den Bestimmungen für Bauprodukte. Für Bauarten ist zwar ein Übereinstimmungsnachweis nach § 19 Abs. 1 und 2 erforderlich, nicht jedoch ein Übereinstimmungszeichen nach § 19 Abs. 3 bis 6.

19 Übereinstimmungsnachweis (§ 19)

Für die Führung des Übereinstimmungsnachweises und die Kennzeichnung mit dem Übereinstimmungszeichen ist die Übereinstimmungszeichenverordnung - ÜZV- vom 20. November 2001 (GVBl. II S. 632) zu beachten.

20 Übereinstimmungserklärung des Herstellers (§ 20)

Die Vorschrift regelt die Selbstüberwachung durch eine werkseigene Produktionskontrolle. Für welche Bauprodukte eine Übereinstimmungserklärung der Hersteller vorgeschrieben und ausreichend ist, ergibt sich aus der Bauregelliste A.

21 Übereinstimmungszertifikat (§ 21)

Die Vorschrift regelt die Fallgestaltungen, bei denen eine Zertifizierung des Bauproduktes durch eine Zertifizierungsstelle erforderlich ist. Für welche Bauprodukte eine Zertifizierung erforderlich ist, ergibt sich aus der Bauregelliste A.

22 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 22)

Die Vorschrift regelt die Zulassungsverfahren für diese Stellen.

23 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Bauteilen (§ 23)

23.1 Zu Absatz 1

Diese Vorschrift definiert die Feuerwiderstandsdauer von Bauteilen mit den Begriffen:

- "feuerhemmend" entspricht "F 30",
- "hochfeuerhemmend" entspricht "F 60",
- "feuerbeständig" entspricht "F 90".

Für das Brandverhalten von Baustoffen gelten die Begriffe des § 12 Abs. 2.

Die technische Umsetzung der Anforderungen erfordert wie bisher eine Zuordnung der bauordnungsrechtlichen Begriffe zu Klassen von Baustoffen und Bauteilen, die sich aufgrund von Brandversuchen nach technischen Regeln (DIN 4102, DIN EN 13501) ergeben. Diese Zuordnung ist in der Bauregelliste unter Anlage 01 veröffentlicht.

Bauteile, die aufgrund ihrer Materialeigenschaft oder Bemessung die erforderliche Feuerwiderstandsdauer nicht aufweisen, müssen diese durch zusätzliche Schutzmaßnahmen, wie Schutzanstrich, Bekleidung, erreichen.

23.2 Zu Absatz 2

Für feuerhemmende und hochfeuerhemmende Bauteile dürfen brennbare und nichtbrennbare Baustoffe verwendet werden. Soweit tragende oder aussteifende Teile hochfeuerhemmender Bauteile aus brennbaren Baustoffen bestehen, wie bei der Holztafelbauweise, ist es erforderlich, dass diese brennbaren Bauteile allseitig gegen Brandeinwirkung geschützt werden.

23.3 Zu Absatz 3

Feuerbeständige tragende und aussteifende Bauteile müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

23.4 Zu Absatz 4

Für feuerbeständige raumabschließende Bauteile ohne tragende oder aussteifende Funktion sind brennbare Baustoffe zulässig. Zweck der in der Raumabschlussebene - also auf der Außenseite - durchgehenden Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen ist es, die brennbaren Baustoffe abzuschotten und den Durchgang von Feuer, Brandgasen und strahlender Wärme zu minimieren. Da Brandwände, Trennwände und Decken ihre raumabschließende Funktion auf beiden Seiten des raumabschließenden Bauteils aufweisen müssen, sind beide Außenseiten entsprechend zu beschichten.

24 Tragende oder aussteifende Bauteile (§ 24)

24.1 Zu Absatz 1

Absatz 1 formuliert das Schutzziel, dem tragende und aussteifende Bauteile genügen müssen. Der unbestimmte Rechtsbegriff "ausreichend lang" wird in der Regel durch die für die einzelnen Bauteile konkret vorgeschriebene Feuerwiderstandsdauer näher bestimmt. Wie lange tragende und aussteifende Bauteile standsicher sein müssen, ergibt sich aus den Regelungen der Absätze 2 und 3 in Verbindung mit § 23.

25 Raumabschließende Bauteile (§ 25)

25.1 Zu Absatz 1

Unter dem Begriff "raumabschließendes Bauteil" versteht die BbgBO somit nur die Bauteile, die das brandschutztechnische Schutzziel des Absatzes 1 erfüllen müssen. Beispiele für raumabschließende Bauteile sind die Trennwände, die Decken und die Brandwände. Decken haben regelmäßig sowohl eine

raumabschließende Funktion im Sinne des § 25 Abs. 1 als auch die Funktion eines tragenden Bauteils nach § 24.

Der Begriff "raumabschließend" ist somit nicht im landläufigen Sprachgebrauch zu verstehen, sondern ausschließlich unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten. Sogenannte "leichte Trennwände", die keine Feuerwiderstandsdauer aufweisen, haben keine "raumabschließende" Funktion im Sinne des Absatzes 1.

Der in § 25 Abs. 1 verwendete unbestimmte Rechtsbegriff "ausreichend lang" wird durch die Feuerwiderstandsdauer, wie sie im Einzelnen in den Absätzen 2 und 3 vorgeschrieben ist, näher konkretisiert. Siehe auch Nummer 24.1.

25.4 Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die raumabschließende Funktion von Geschossdecken.

25.5 Zu Absatz 5

Der Absatz beschreibt im Einzelnen, in welchen Fällen die Wände als Trennwände ausgeführt werden und somit eine raumabschließende Funktion im Sinne des Absatzes 1 haben müssen.

25.6 Zu Absatz 6

Die Bestimmung regelt, wie die Anschlüsse zwischen raumabschließenden Bauteilen, zu anderen raumabschließenden Bauteilen, zur Außenwand oder zum Dach, herzustellen sind, damit ein durchgehender, brandschutztechnisch wirksamer Raumabschluss erreicht wird.

25.7 Zu Absatz 7

Die Vorschrift regelt, unter welchen Voraussetzungen Öffnungen in raumabschließenden Bauteilen zulässig sind. Hierbei handelt es sich um eine gesetzlich zugelassene Abweichung von der Regelbestimmung, so dass es einer besonderen Abweichungsentscheidung nach § 60 nicht bedarf. Welchen Anforderungen die Abschlüsse der Öffnungen erfüllen müssen, ergibt sich für Brandwände aus § 26 Abs. 7 und für die übrigen raumabschließenden Bauteile aus § 32 Abs. 1 bis 3.

26 Brandwände (§ 26)

26.1 Zu Absatz 1

Brandwände haben eine raumabschließende Funktion im Sinne des § 25 Abs. 1.

26.2.1 Zu Absatz 2 Satz 1 Nr. 1

Nummer 1 bestimmt, dass bei einer zulässigen Grenzbebauung die Brandwand jeweils als Grenz wand zu errichten ist. Bei Wohngebäuden geringer Höhe ist jedoch auch die Errichtung als Nachbarwand, also als gemeinsame Wand mittig auf der Grenze, zulässig. Soll die Brandwand als Nachbarwand errichtet werden, ist jedoch neben den Bestimmungen der §§ 9 bis 15 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes auch § 4 Abs. 2 und § 11 Abs. 2 zu beachten.

Bei Wohngebäuden geringer Höhe sind gemäß Absatz 9 unter den dort genannten weiteren Voraussetzungen Grenzwände in hochfeuerhemmender oder feuerbeständiger Bauweise zulässig, nicht jedoch Nachbarwände.

26.2.2 Absatz 2 Satz 2

Satz 2 beinhaltet eine Erleichterung für Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten (§ 6 Abs. 10). Bei diesen Nebengebäuden ist eine Brandwand nicht erforderlich, wenn der umbaute Raum nicht mehr als 50 m³ beträgt. Dies gilt nicht für Garagen; für diese besteht die Sonderregelung in § 10 der Garagen- und Stellplatzverordnung vom 12. Oktober 1994 (GVBl. II S. 948).

26.7 Zu Absatz 7

Satz 2 regelt als gesetzliche Abweichung, unter welchen Voraussetzungen Öffnungen in Brandwänden zulässig sind und welche Anforderungen die Abschlüsse der Öffnungen erfüllen müssen. Einer besonderen Abweichungsentscheidung nach § 60 bedarf es nicht.

27 Außenwände (§ 27)

27.1 Zu Absatz 1

Außenwände haben, soweit sie nicht Brandwände sein müssen, keine raumabschließende Funktion im Sinne des § 25.

27.4 Zu Absatz 4

Absatz 4 beinhaltet eine Erleichterung für die Außenwandbekleidungen von Gebäuden geringer Höhe. Nummer 26.7 Satz 2 gilt entsprechend.

28 Dächer (§ 28)

28.1 Zu Absatz 1

Die Vorschrift beinhaltet das Schutzziel.

29 Erster und zweiter Rettungsweg (§ 29)

29.1 Zu Absatz 1

29.1.1 Satz 1 beschreibt das Schutzziel, dem alle Rettungswege entsprechen müssen. Grundsätzlich müssen zwei Rettungswege vorhanden sein.

29.1.2 Sicherheitstreppe nräume nach Satz 4 müssen den Bestimmungen der Nummer 3.6.6 der Muster-Hochhausrichtlinie Stand Mai 1981 entsprechen. Bei Gebäuden mittlerer Höhe handelt es sich in der Regel um innenliegende Sicherheitstreppe nräume mit Sicherheitsschleusen und Druckbelüftungssystem. Die sicherheitstechnischen Einrichtungen eines Sicherheitstreppe nraumes müssen den bauproduktenrechtlichen Anforderungen des § 14 entsprechen.

29.2 Zu Absatz 2

Für nicht zu ebener Erde liegende Geschosse müssen in der Regel zwei bauliche Rettungswege vorhanden sein.

29.3 Zu Absatz 3

29.3.1 Absatz 3 benennt die gesetzlichen Abweichungstatbestände von der Regel des Absatzes 2. Einer besonderen Abweichungsentscheidung nach § 60 bedarf es nicht.

29.3.2 Bei Gebäuden geringer Höhe ist ein zweiter Rettungsweg über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle grundsätzlich zulässig.

29.3.3 Bei Gebäuden mittlerer Höhe ist ein zweiter Rettungsweg über eine anleiterbare Stelle nur zulässig, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Ob die Voraussetzungen im Einzelfall vorliegen, stellt die Brandschutzdienststelle fest.

29.3.4 Zu Gebäuden oder Nutzungseinheiten, die für eine größere Zahl von Personen bestimmt sind siehe auch Nummer 42.2.

Für diese Gebäude oder Nutzungseinheiten schließt das Gesetz den zweiten Rettungsweg über eine anleiterbare Stelle aus. Sonderbauten müssen daher regelmäßig zwei bauliche Rettungswege haben.

29.4 Zu Absatz 4

Satz 1 stellt klar, welche Voraussetzungen notwendige Flure erfüllen müssen.

29.5 Zu Absatz 5

Die Vorschrift regelt die Unterteilung notwendiger Flure in Rauchabschnitte. Bildet die Unterdecke zusammen mit den Trennwänden des notwendigen Flures einen Tunnel, der durch feuerhemmende und raumabschließende Bauteile allseits abgekapselt ist, darf der Rauchschutzabschluss bis unter die Unterdecke führen. Stichflure bis zu 15 m Länge sind zulässig.

29.6 Zu Absatz 6

Absatz 6 beinhaltet die Bemessungsregelung für die Breite der baulichen Rettungswege. Die in Satz 5 und 6 benannte Bemessungsregelung für Gebäude, die für eine größere Zahl von Personen oder für die Öffentlichkeit bestimmt sind, entspricht der Brandenburgischen Versammlungsstättenverordnung.

30 Treppen (§ 30)

30.1 Zu Absatz 1

Die als Nummer 7.1 der Technischen Baubestimmungen eingeführte DIN 18065 (Gebäudetreppen), insbesondere deren Abschnitt 6.9, ist zu beachten.

30.6 Zu Absatz 6

Auf Handläufe und Geländer kann bei Treppen bis zu fünf Stufen verzichtet werden, wenn wegen der Verkehrssicherheit auch unter Berücksichtigung der Belange Behinderter oder alter Menschen Bedenken nicht bestehen.

Zur Vermeidung der Leiterwirkung an Treppengeländer siehe auch Nummer 33.1.

31 Notwendige Treppenräume und Ausgänge (§? 31)

31.1 Zu Absatz 1

Absatz 1 beschreibt das Schutzziel, dem notwendige Treppenräume entsprechen müssen.

31.4 Zu Absatz 4

Ein Treppenraum gilt als an der Außenwand angeordnet, wenn zumindest die Breite eines Treppenpodestes an der Außenwand gelegen ist und von hier ausreichend belichtet werden kann (siehe § 31 Abs. 9).

32 Abschlüsse von Öffnungen, Fenster und Kellerlichtschächte (§ 32)

32.1 Zu Absatz 1

Die in Satz 4 genannten Vorschriften gehen den Regelungen der Sätze 1 bis 3 vor.

32.5 Zu Absatz 5

Gegen Türöffnungen, die im Lichten 0,70 m x 1,80 m groß sind, bestehen keine Bedenken, wenn diese zu Rettungsbalkonen führen.

33 Umwehungen und Abdeckungen (§ 33)

33.1 Zu Absatz 1

Zu den Umwehungen zählen auch Treppengeländer.

Das Schutzziel bezieht sich sowohl auf die Höhe als auch auf die bauliche Ausführung der Umwehung.

In öffentlich zugänglichen Gebäuden, wie Hotels, Schulen oder Verwaltungsgebäuden, sowie in Gebäuden, in denen regelmäßig mit der Anwesenheit von kleinen Kindern gerechnet werden muss, wie Kindergärten oder Mehrfamilienhäusern, ist die Umwehung so auszuführen, dass eine Leiterwirkung nicht möglich ist.

Die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18 065: 2001 "Treppen" findet Anwendung.

34 Aufzüge (§ 34)

34.1 Zu Absatz 1

Für gewerbliche Aufzüge gilt die Betriebssicherheitsverordnung vom 22. September 2002 (BGBI. I S. 3777).

Die aufgrund der Ermächtigung des § 80 Abs. 6 erlassene Verordnung über die Anwendung von Verordnungen nach § 11 des Gerätesicherheitsgesetzes auf bauliche Anlagen (BbgBauGSGV) bestimmt, dass die Betriebssicherheitsverordnung vom 22. September 2002 (BGBI. I S. 3777) auch für die Anlagen anzuwenden ist, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und durch die keine Beschäftigten gefährdet werden können. Dies betrifft neben Aufzugsanlagen auch Dampfkessel und Druckbehälter.

35 Leitungen, Schächte und Kanäle für technische Gebäudeausrüstungen (§ 35)

35.1 Zu Absatz 1

Beim Vollzug dieser Vorschrift sind die als Technische Baubestimmung eingeführte

- Richtlinie über die brandschutztechnischen Anforderungen an Lüftungsanlagen in Gebäuden (RbAL) (DIBt-

Mitteilungen 4/1984 S. 118,

- Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen in Gebäuden (LeiAR) - Fassung Dezember 1998 (DIBt-Mitteilung 38/2001 S. 618),

- Richtlinie über die Lüftung fensterloser Küchen, Bäder und Toilettenräume in Wohnungen - Fassung Juli 2002 (ABl. 2002 S. 654)

anzuwenden.

35.3 Zu Absatz 3

Lüftungsanlagen in Sonderbauten sind gemäß § 2 Nr. 1 der Verordnung über die wiederkehrende Prüfung sicherheitstechnischer Gebäudeausrüstungen in baulichen Anlagen im Land Brandenburg durch bauaufsichtlich anerkannte Sachverständige wiederkehrend zu prüfen. Diese Lüftungsanlagen unterliegen nicht einer Überprüfung durch den Bezirksschornsteinfegermeister.

Die Pflicht zur wiederkehrenden Prüfung anderer Lüftungsanlagen ist bundesrechtlich durch § 59 des Schornsteinfegergesetzes geregelt, wonach im Beitrittsgebiet, also auch im Land Brandenburg, auch weiterhin die Vorschriften der Anlage I Kapitel V Sachgebiet B Abschnitt III Nr. 3 Buchstabe e des Einigungsvertrags vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1000) anzuwenden sind. Danach gehört die Überprüfung der Funktionsfähigkeit gewerblicher und privater Be- und Entlüftungsanlagen zu den Aufgaben des Bezirksschornsteinfegermeisters. Die Einzelheiten der wiederkehrenden Prüfung durch den Bezirksschornsteinfegermeister ergeben sich aus § 2 Abs. 5 und 6 der Kehr- und Überprüfungsordnung. Die wiederkehrende Prüfung schließt eine Erstprüfung vor der Inbetriebnahme der Lüftungsanlage ein.

36 Feuerungsanlagen, Anlagen zur Wärmezeugung, und Brennstoffversorgungsanlagen (§ 36)

36.1 Zu den Absätzen 1 bis 6

Weitere Anforderungen ergeben sich aus der Brandenburgischen Feuerungsverordnung (BbgFeuV) vom 21. Juli 1998 (GVBl. II S. 518) sowie der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 490) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 1976).

36.6 Zu Absatz 6

Dem Bezirksschornsteinfeger gegenüber ist durch den Bauherrn nachzuweisen, dass die Anlagen den Anforderungen der Absätze 1 bis 2 entsprechen. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage der Übereinstimmungsnachweise und durch Erklärung des Fachunternehmers.

37 Wasserversorgungsanlagen (§ 37)

37.1 Zu Absatz 1

37.1.1 Der Nachweis, dass die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert und die zur Verfügung stehende Wassermenge zur Brandbekämpfung ausreichend ist, erfolgt durch die Erklärung der Gemeinde unter Nummer 10 der "Stellungnahme der Gemeinde".

37.1.2 Hat die Gemeinde die Wasserversorgung auf eine andere Körperschaft übertragen, so ist ein entsprechender Nachweis dieser Körperschaft der Stellungnahme beizufügen.

38 Kleinkläranlagen, Gruben und Sickeranlagen (§ 38)

38.1 Zu Absatz 1

Ob bei Kleinkläranlagen, die Bestandteil eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens sind, eine einwandfreie weitere Beseitigung der Abwässer innerhalb oder außerhalb des Grundstücks dauernd gesichert ist, wird im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der unteren Wasserbehörde geprüft. Ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, so wird diese mit der Baugenehmigung erteilt (Konzentrationswirkung).

38.2 Zu Absatz 2

38.2.1 Bei Sammelgruben, die Bestandteil eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens sind, erfolgt der

Nachweis, dass die regelmäßige Entleerung der Sammelgrube und die einwandfreie und schadlose Abwasserbehandlung in einer Abwasserbehandlungsanlage gewährleistet sind, durch die Erklärung der Gemeinde unter Nummer 11 der "Stellungnahme der Gemeinde".

38.2.2 Hat die Gemeinde die Abwasserbeseitigung auf eine andere Körperschaft übertragen, so ist ein entsprechender Nachweis dieser Körperschaft der Stellungnahme beizufügen.

39 Anlagen für feste Abfallstoffe, Wertstoffbehälter (§? 39)

39.1 Zu den Absätzen 1 bis 3

Die Anforderungen des § 39 gelten nicht nur für private Wertstoff- und Abfallbehälter, sondern auch für Behälter von öffentlich zugänglichen Wertstoffsammelanlagen.

Öffentlich zugängliche Wertstoffsammelanlagen sind, unabhängig vom Aufstellort, genehmigungspflichtige bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2), die insbesondere die allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 erfüllen müssen. Für öffentlich zugängliche Wertstoffsammelanlagen können sich insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen größere Mindestabstände zu Aufenthaltsräumen oder Grundstücksgrenzen ergeben.

39.4 Zu Absatz 4

Das Verbot betrifft Abfallschächte insbesondere für häuslichen Abfall. Schächte, die der Sortierung von Wertstoffen im gewerblichen Bereich dienen, sind vom Verbot nicht betroffen.

40 Aufenthaltsräume (§ 40)

40.2 Zu Absatz 2

Arbeits-, Pausen-, Bereitschafts-, Liege- und Sanitätsräume müssen nach § 7 Abs. 1 der Arbeitsstättenverordnung grundsätzlich eine Sichtverbindung nach außen haben.

41 Wohnungen (§ 41)

41.1 Zu Absatz 1

Bei der Begründung von Wohnungseigentum oder Dauerwohnrecht nach § 3 Abs. 2 bzw. § 32 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz ergibt sich die Anforderung der Abgeschlossenheit für jede Wohnung aus dem Wohnungseigentumsgesetz. Die Anforderungen an raumabschließende Bauteile (§ 25) gelten auch für nicht abgeschlossene Wohnungen.

41.2 Zu Absatz 2

Als reine Nordlage gilt die Lage der Außenwand zwischen NO und NW. Besondere Bedeutung gewinnt diese Vorschrift bei Kleinwohnungen (z.B. Appartements, Altenwohnungen).

41.5 Zu Absatz 5

Als leicht erreichbar und gut zugänglich können Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Rollstühle grundsätzlich nur angesehen werden, wenn sie zu ebener Erde oder im Keller mit einem Zugang über eine Rampe angeordnet sind; für Rollstühle jedoch nur dann, wenn der Keller zusätzlich mit einem Aufzug erreichbar ist.

Die Abstellräume können auch in Nebengebäuden oder als Gemeinschaftsanlage in einem Gebäude für mehrere unmittelbar benachbarte Wohngebäude hergestellt werden.

42 Toilettenräume und Toilettenanlagen (§ 42)

42.2 Zu Absatz 2

Für eine "größere Zahl von Personen" bestimmt sind Toilettenanlagen, die in Gebäuden liegen, in denen sich regelmäßig mehr als 24 Personen gleichzeitig aufhalten.

Für die Öffentlichkeit bestimmt sind Toilettenanlagen, die allgemein zugänglich sind. Die sich aus Sonderbauverordnungen (nach § 80 Abs. 1 Nr. 1) ergebenden besonderen Vorschriften sind zu beachten.

43 Stellplätze und Garagen, Stellplatzablösevertrag (§? 43)

43.1 Zu Absatz 1

Die Übergangsregelung des § 83 Abs. 2 ist zu beachten. Bis zum In-Kraft-Treten einer örtlichen Bauvorschrift, die die Zahl der notwendigen Stellplätze festsetzt, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2004, ist die als Anlage 2 bekannt gemachte Richtlinie über die notwendigen Stellplätze anzuwenden. Hat die Gemeinde keine örtliche Bauvorschrift, die die Zahl der notwendigen Stellplätze festsetzt, erlassen, kann die Bauaufsichtsbehörde die Herstellung notwendiger Stellplätze ab dem 1. Januar 2005 nicht mehr fordern. Auf die nach § 45 Abs. 5 erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen darf nicht verzichtet werden (siehe auch Nummer 45.5).

43.2 Zu Absatz 2

Für die rechtliche Sicherung gilt § 65.

43.3 Zu Absatz 3

Für die Durchsetzung des Stellplatzablösevertrages ist die Gemeinde selbst verantwortlich.

43.4 Zu Absatz 4

Der § 43 Abs. 4 beinhaltet eine Zweckbindung im Sinne des § 16 Abs. 1 Satz 1 und 2 der Gemeindehaushaltsverordnung.

44 Sonderbauten (§ 44)

44.1 Zu Absatz 1

44.1.1 Für bestimmte bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) sind besondere Anforderungen oder Erleichterungen in Rechtsverordnungen (Sonderbauverordnungen) nach § 80 Abs. 1 Nr. 1 enthalten.

44.1.2 Erleichterungen von Anforderungen in Sonderbauverordnungen können nur durch die Zulassung einer Abweichung gemäß § 60 Abs. 1 gestattet werden.

44.1.3 Die in § 44 Abs. 1 Satz 2 genannten Erleichterungen von einer Vorschrift der BbgBO können im Einzelfall als Abweichung zugelassen werden, wenn

- die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage oder Räume die Einhaltung einer bestimmten Vorschrift offensichtlich nicht erfordert, weil die besondere Art der Nutzung von dem Regelfall, die der Vorschrift zugrunde liegt, erheblich abweicht;
- die Erleichterung durch eine besondere Anforderung kompensiert wird (z.B. automatische Feuerlöschanlagen bei größeren Brandabschnitten, Alarmmeldeanlagen bei größeren Rettungsweglängen).

44.2 Zu Absatz 2

44.2.1 Der hier aufgeführte Katalog der Sonderbauten ist nicht abschließend.

44.2.2 Zu den unter Nummer 10 aufgeführten baulichen Anlagen und Räume gehören insbesondere Flughäfen, Messegebäude sowie multifunktionale bauliche Anlagen mit großen Menschenansammlungen.

44.3 Zu Absatz 3

44.3.1 Für die Beurteilung der Sonderbauten ist regelmäßig ein Brandschutzkonzept vorzulegen. Das Brandschutzkonzept soll den Anforderungen der vfdb-Richtlinie 01/01: 2000-05 entsprechen.

44.3.2 Die Prüfung der Bauvorlagen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften der BbgBO oder aufgrund der BbgBO erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften obliegt grundsätzlich den Bauaufsichtsbehörden.

Im Bauantragsverfahren für Sonderbauten sollen die für den Brandschutz zuständigen Dienststellen (z.B. Kreisbrandmeister, Berufsfeuerwehr) beteiligt werden und, soweit es sich um Arbeitsräume handelt oder Belange des Immissionsschutzes berührt sind, die dafür zuständigen Behörden. Eine Beteiligung ist entbehrlich, wenn dadurch offensichtlich keine Erkenntnisse gewonnen werden, die zu besonderen Anforderungen führen können (Bagatellfall, Wiederholungsfall).

44.3.4 Die Brandschutzdienststelle nimmt zum Brandschutzkonzept Stellung.

44.3.5 Soweit sich die Verpflichtung zur wiederkehrenden Prüfung nach der Brandenburgischen Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstungs-Prüfverordnung - BbgSGPrüfV vom 1. September 2003 (GVBl. II S. ???) nicht bereits aus einer Sonderbauverordnung ergibt, ist die Verpflichtung als Auflage in die

Baugenehmigung aufzunehmen, wenn im Einzelfall bei Sonderbauten aus Gründen des Brandschutzes besondere technische Gebäudeausrüstungen vorgeschrieben werden.

44.3.6 Beteiligung der für den Arbeits- und Immissionsschutz zuständigen Behörden.

Für die Zusammenarbeit mit den Ämtern für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik ist der Gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Für die Zusammenarbeit mit den Ämtern für Immissionsschutz und dem Landesumweltamt ist der Gemeinsame Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

45 Barrierefreies Bauen (§ 45)

45.1 Zu Absatz 1

Die bundesrechtlichen Vorschriften des Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1468) und die landesrechtlichen Vorschriften des Gesetzes zur Gleichstellung behinderter Menschen und zur Änderung anderer Gesetze des Landes Brandenburg (BbgBGG) vom 20. März 2003 (GVBl. I S. 42) sind bei der Umsetzung dieser Bestimmung anzuwenden. Für die bauliche Ausführung sind die als Technische Baubestimmungen eingeführten DIN 18024-1 : 1998-01, DIN 18024-2 : 1996-11, DIN 18025-1 : 1992-12 sowie DIN 18025-2 : 1992-12 unter Berücksichtigung des Einführungserlasses zu beachten.

Nach § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind bauliche und sonstige Anlagen dann barrierefrei, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Der Begriff "barrierefrei" schließt die rollstuhlgerechte Bauausführung mit ein.

45.2 Zu Absatz 2

Diese baulichen Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen müssen insgesamt barrierefrei sein, d. h., die DIN 18024 und DIN 18025 finden auf die bauliche Ausführung der gesamten Anlage Anwendung.

45.3 Zu Absatz 3

Für die Öffentlichkeit bestimmt oder allgemein zugänglich sind z.B. Banken, Rathäuser, Gaststätten, Theater oder Geschäfte. Für die Gebäude ist DIN 18024-2 : 1996-11, für die Freiflächen auf den Baugrundstücken ist DIN 18024-1 : 1998-01 anzuwenden.

45.4 Zu Absatz 4

Für eine "größere Zahl von Personen" bestimmt sind Gebäude, in denen sich regelmäßig mehr als 24 Personen gleichzeitig aufhalten. DIN 18024-2 : 1996-11 findet Anwendung.

45.5 Zu Absatz 5

Die Stellplätze für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen müssen mindestens 3,50 m breit und 5 m lang sein. In einer örtlichen Bauvorschrift nach § 81 Abs. 4 kann auf die Herstellung dieser Stellplätze nicht verzichtet werden. Hat die Gemeinde keine Regelung über die Zahl der Stellplätze getroffen, entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde.

Soweit sich die Zahl der Stellplätze für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen nicht aus einer Sonderbauverordnung ergibt, sind die Stellplätze im Einzelfall durch die untere Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Dabei soll der Richtwert von 1 Stellplatz je 1 000 m² Nutzfläche nach DIN 277 nicht unterschritten werden; es muss jedoch mindestens ein Stellplatz hergestellt werden.

45.6 Zu Absatz 6

Diese Vorschrift ist als Ausnahmetatbestand eng auszulegen. Dies bedeutet, dass sie in der Regel nur auf bestehende Gebäude anzuwenden ist. Die bei der Errichtung von Gebäuden entstehenden Mehrkosten sind regelmäßig zumutbar.

Ein unverhältnismäßig hoher Aufwand oder unzumutbare Mehrkosten sind nicht bereits dann anzunehmen, wenn wegen der Anforderungen zusätzliche Kosten entstehen. Über eine Abweichung von den Vorschriften des § 45 wegen Unverhältnismäßigkeit und Unzumutbarkeit entscheidet die Bauaufsichtsbehörde unter Berücksichtigung der Gesamtumstände und der nachprüfaren Nachweise des Bauherrn .

46 Grundsatz (§ 46)

Die Versicherungspflicht betrifft das Verhältnis der am Bau Beteiligten untereinander und gegenüber Dritten. Die Einhaltung der Bestimmung wird durch die Bauaufsichtsbehörden nicht überwacht.

47 Bauherr (§ 47)

47.1 Zu Absatz 1

Die Tätigkeit des vom Bauherrn zu bestellenden Objektplaners umfasst die Vorbereitung und Überwachung des Bauvorhabens und endet entsprechend Absatz 2 und der Regelung des § 76 Abs. 2 Nr. 1 mit der Fertigstellung der baulichen Anlage. Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung stellt damit auf die wesentlichen Leistungsphasen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure einschließlich der Leistungsphase 8 ab. Der Name des Objektplaners ergibt sich gemäß § 62 Abs. 4 aus dem Bauantrag. Vom Zeitpunkt der Antragstellung an ist Nummer 47.2.2 zu beachten.

47.2 Zu Absatz 2

47.2.1 Mit der schriftlichen Mitteilung über den Wechsel hat der Bauherr zugleich den Namen und die Anschrift des neuen Bauherrn oder Objektplaners bekannt zu geben.

47.2.2 Wechselt der Objektplaner, so muss auch der neue Objektplaner entsprechend § 48 Abs. 1 geeignet und im Falle des § 48 Abs. 4 bauvorlageberechtigt sein.

47.2.3 Werden Bauarbeiten durchgeführt, ohne dass ein Objektplaner bestellt ist, stellen die Bauaufsichtsbehörden durch ordnungsbehördliche Maßnahmen sicher, dass die Vorschrift des § 47 nicht unterlaufen wird. Auf § 79 Abs. 2 Nr. 1 wird verwiesen.

48 Objektplaner, Bauvorlageberechtigung (§ 48)

48.1 Zu Absatz 1

48.1.1 Die Anforderungen des Absatzes 1 gelten auch für Objektplaner, die nach Absatz 5 für geringfügige und technisch einfache Vorhaben oder für die Erarbeitung von Entwurfs- oder Ausführungsplanungen von Vorhaben bestellt sind, die keiner Genehmigung bedürfen. Die Bauaufsichtsbehörden überwachen die Einhaltung dieser Bestimmung durch Stichproben.

48.1.2 Zu den gesetzlich festgelegten Aufgaben des Objektplaners gehören insbesondere die Vorbereitung und Überwachung des Bauvorhabens sowie die Abgabe der Erklärung nach § 76 Abs. 2 Nr. 1. Der Objektplaner ist verantwortlich für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seiner Planung und hat dafür zu sorgen, dass die Ausführungsplanung erarbeitet und das Bauvorhaben den genehmigten Bauvorlagen und den öffentlichrechtlichen Vorschriften entsprechend ausgeführt wird.

48.1.3 Hinsichtlich der Vollständigkeit und Brauchbarkeit der Planung wird auf die Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) verwiesen.

48.2 Zu Absatz 2

Wird die Ausführungsplanung durch Dritte angefertigt, z.B. bei Fertighäusern oder von Bauträgern oder bei Bewehrungsplänen, so handelt es sich um Fachplanung. Die Verantwortung des Objektplaners bleibt unberührt. Der Objektplaner hat sich davon zu überzeugen, dass die Ausführungsplanung mit den genehmigten Bauvorlagen übereinstimmt.

48.3 Zu Absatz 3

48.3.1 Mit dem Wechsel des Objektplaners geht die Verantwortung nach § 48 Abs. 1 und § 49 Abs. 1 auf den neuen Objektplaner über. Für die bis zum Wechsel ausgeführten Leistungen bleibt jedoch der alte Objektplaner verantwortlich.

48.4 Zu Absatz 4

48.4.1 Diese Vorschrift bezieht sich nur auf Objektplaner, die Bauvorlagen für die genehmigungspflichtige Errichtung oder Änderung von Gebäuden erstellen. Bei genehmigungsfreien Vorhaben wird auf Absatz 5 verwiesen.

48.4.2 Die Bestimmung, dass die Bauvorlagen von einem bauvorlageberechtigten Objektplaner erstellt sein müssen, bedeutet nicht, dass er diese selbst erstellen muss. Die Erstellung der Bauvorlagen unter der Verantwortung des Objektplaners reicht aus. Nach § 62 Abs. 4 sind die Bauvorlagen jedoch durch den

Objektplaner zu unterschreiben.

48.4.4 Als Fachplaner bauvorlageberechtigt sind z.B. die "Tragwerksplaner" für die Erstellung der bautechnischen Nachweise, die Innenarchitekten, Ingenieure der für technische Gebäudeausrüstungen einschlägigen Fachrichtungen, Elektro- und Tiefbauingenieure für ihr jeweiliges Fachgebiet und die Vermessungsingenieure für Lagepläne und die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure für Amtliche Lagepläne.

48.5 Zu Absatz 5

Zu den technisch einfachen baulichen Anlagen gehören grundsätzlich alle genehmigungsfreien Vorhaben, die von § 55 erfasst sind. Satz 2 stellt klar, dass die Grundanforderungen des § 48 Abs. 1 an den Objektplaner auch für die Personen gelten, die Entwurfs- und Ausführungsplanungen für genehmigungsfreie Vorhaben erstellen.

49 Bauüberwachung (§ 49)

49.1 Zu Absatz 1

49.1.1 Nach § 48 Abs. 1 Satz 3 obliegt die Überwachung der Bauarbeiten dem vom Bauherrn bestellten Objektplaner (siehe auch Nummer 48.1.2). § 49 Abs. 1 stellt auf den Fall ab, dass der Objektplaner unter Beibehaltung seiner Verantwortung selbst eine geeignete Person zur Bauüberwachung heranzieht. § 49 Satz 2 stellt auf den Fall ab, dass der Bauherr für die Leistungsphase der Bauüberwachung einen neuen Objektplaner bestellt (Wechsel).

49.1.2 Dem Bauherrn steht es jederzeit frei, unabhängig von der Überwachungspflicht des Objektplaners weitere Personen, Firmen oder Sachverständige mit einer Kontrolle der Bauausführung zu beauftragen; die Überwachungspflicht des Objektplaners nach § 48 Abs. 1 Satz 3 wird davon nicht berührt.

49.1.3 Die privatrechtlichen Aufgaben, die üblicherweise von den Bauleitern der bauausführenden Unternehmen wahrgenommen werden, sind nicht identisch mit der öffentlich-rechtlichen Überwachungspflicht des Objektplaners.

49.2 Zu Absatz 2

Dem Bauüberwacher obliegen die in Satz 1 aufgeführten Pflichten. Ist für ein Bauvorhaben ein Koordinator nach § 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S.128) zu bestellen, so ist dieser vorrangig dafür verantwortlich, dass die Belange des Arbeitsschutzes gewahrt werden.

51 Bauaufsichtsbehörden, Sonderordnungsbehörden, Sonderaufsichtsbehörden (§ 51)

51.1 Zu Absatz 1

Für die unteren Bauaufsichtsbehörden als Sonderordnungsbehörden gelten die Vorschriften des Ordnungsbehördengesetzes (OBG), soweit nicht durch Gesetz oder Verordnung, insbesondere durch die BbgBO, Abweichendes bestimmt ist (§ 11 OBG). § 52 Abs. 2 Satz 3 ist zu beachten.

51.2 Zu Absatz 2

51.2.1 Nach § 71 der Landkreisordnung bedient sich der Landrat für die Erfüllung der Aufgaben der allgemeinen unteren Landesbehörde der Dienstkräfte und der Sachausstattung der Landkreise. Das gilt auch für den Erlass der Widerspruchsbescheide, für die der Landrat nach § 8 Abs. 3 des Brandenburgischen Verwaltungsgerichtsgesetzes als Aufsichtsbehörde über die kreisangehörigen Gemeinden und Ämter zuständig ist, sofern diesen Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung übertragen sind.

51.2.2 Die Regelung des Satzes 2 dient der einheitlichen Anwendung des Bauordnungsrechts im Verantwortungsbereich der Aufsichts- und Widerspruchsbehörde. Sofern nicht die Stelle, die die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, mit diesen bauordnungsrechtlich geprägten Aufsichtsaufgaben betraut wird, stellt die Regelung sicher, dass die mit der Aufgabe betraute Stelle über Dienstkräfte mit der gleichen Qualifikation verfügt.

51.4 Zu Absatz 4

51.4.1 Die Regelung beinhaltet die gesetzliche Mindestausstattung der unteren Bauaufsichtsbehörde. Wegen der großen wirtschaftlichen Bedeutung des Baugeschehens tragen die Gebietskörperschaften eine besondere

Verantwortung für die ausreichende personelle Besetzung zur Sicherstellung zügiger und rechtssicherer Verfahren.

51.4.2 Bei der ausreichenden qualitativen und quantitativen personellen Besetzung der Bauaufsichtsbehörden ist zu berücksichtigen, dass deren Handeln sich in einem schwierigen und komplexen Rechtsgebiet bewegt, das durch ein hohes Gefahrenpotential, technisch und rechtlich schwierige Einzelfälle und durch eine umfangreiche Einbeziehung anderer Rechtsgebiete in ein komplexes Verwaltungsverfahren geprägt ist. Durch die Einbeziehung weiterer Entscheidungen in die Baugenehmigung (Konzentrationswirkung) kommt dem besondere Bedeutung zu.

51.4.3 Die ausreichende Erfahrung des Leiters der unteren Bauaufsichtsbehörde kann als gegeben angesehen werden, wenn dieser eine mindestens dreijährige verantwortliche Tätigkeit in einer Bauaufsichtsbehörde nachweist.

51.5 Zu Absatz 5

51.5.1 Die Bestimmung ermächtigt sowohl die oberste Bauaufsichtsbehörde als auch den Landrat als Sonderaufsichtsbehörden. Der Gesetzgeber hat damit die Regelung in § 132 Abs. 2 Buchstabe c) der Gemeindeordnung erweitert. Die Weisungsbefugnis erstreckt sich auf den gesamten durch § 52 oder § 53 geregelten Aufgabenbereich der beaufsichtigten Sonderordnungsbehörden.

51.5.2 Besondere Weisungen der Sonderaufsichtsbehörden sind sofort wirksam. Widerspruch und Klage haben keine aufschiebende Wirkung. Aktiv legitimiert ist die zur Wahrnehmung der Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung verpflichtete Gebietskörperschaft.

52 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden (§ 52)

52.1 Zu Absatz 1

Der Vollzug nach Absatz 1 schließt die Entscheidung über Widersprüche gegen die von den unteren Bauaufsichtsbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte erlassenen Verwaltungsakte mit ein.

52.3 Zu Absatz 3

Als Sachverständige kommen nur bauaufsichtlich anerkannte oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige in Betracht.

53 Aufgaben und Befugnisse der amtsfreien Gemeinden und Ämter als Sonderordnungsbehörden (§ 53)

53.1 Zu Absatz 1

53.1.1 Für die Verfahren zur Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuches ist Nummer 61.3 zu beachten.

53.1.2 Die sonderbehördliche Erlaubnis von Werbeanlagen setzt eine örtliche Bauvorschrift nach § 81 Abs. 1 Nr. 2 und 3 voraus.

53.1.3 Die amtsfreien Gemeinden und Ämtern treffen die nach dem Ordnungsbehördengesetz zulässigen ordnungsbehördlichen Maßnahmen. Nummer 3 überträgt ihnen ferner die ansonsten nur den Bauaufsichtsbehörden zustehenden besonderen ordnungsbehördlichen Befugnisse nach den §§ 73 und 74.

54 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 54)

1. Nutzungsänderung:

Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn der baulichen Anlage eine andere Zweckbestimmung gegeben wird. Dies ist immer auch dann der Fall, wenn für die neue Zweckbestimmung andere öffentlich-rechtliche Vorschriften anzuwenden sind oder zwar die gleiche öffentlich-rechtliche Vorschrift anzuwenden ist, jedoch die Rechtsfolge eine andere sein kann.

2. Beseitigung baulicher Anlagen:

Die vollständige Beseitigung baulicher Anlagen bedarf keiner Baugenehmigung. Die teilweise Beseitigung baulicher Anlagen fällt unter den Begriff der Änderung. § 3 Abs. 5, § 47 Abs. 1 Satz 2 und die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorlV) sind zu beachten. Für die vollständige oder

teilweise Beseitigung von Denkmalen gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Die Beseitigung baulicher Anlagen ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten unter Vorlage des Erhebungsbogens für die Bautätigkeitsstatistik anzuzeigen. Die Bauaufsichtsbehörde setzt die für das Abfallrecht, das Gefahrstoffrecht, den Arbeitsschutz, den Immissionsschutz und den Denkmalschutz zuständigen Behörden von der Anzeige in Kenntnis.

3. Konzentrationswirkung, Planfeststellungsverfahren

Die Genehmigung nach den §§ 4 und 13 BImSchG, auch wenn sie im vereinfachten Verfahren nach § 19 BImSchG erteilt wird, schließt die Baugenehmigung mit ein. Das gleiche gilt für die Konzentrationswirkung des Planfeststellungsbeschlusses gemäß § 75 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg (VwVfG Bbg). Nummer 76.1 ist zu beachten.

55 Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 55) –1-

55.1 Zu Absatz 1

55.1.1 Die Regelung des § 55 betrifft nur selbstständige Einzelvorhaben. Baumaßnahmen, die unselbstständige Teile eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhaben sind, werden von der Genehmigungspflicht des Gesamtvorhabens mit erfasst.

55.1.2 Auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben sind die Bestimmungen über Bauprodukte und Bauarten zu beachten.

55.1.3 Zuständig für die Erteilung von Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen sind nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 61 Abs. 1 die amtsfreien Gemeinden oder die Ämter als Sonderordnungsbehörden.

55.2 Zu Absatz 2

55.2.1 Diese Bestimmung gilt auch für bestandsgeschützte Kleingartenanlagen. Die Genehmigungsfreiheit gilt nur für Gartenlauben, die entsprechend dem Bundeskleingartengesetz in einfacher Ausführung errichtet werden. Gartenlauben, die unterkellert werden sollen, sind keine Gartenlauben in einfacher Ausführung und sind daher baugenehmigungspflichtig.

55.2.9 Die Baugenehmigungsfreistellung betrifft nur die Errichtung oder Änderung einzelner Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken. Die Errichtung selbständiger Wohnungen ist nicht baugenehmigungsfrei gestellt.

55.2.10 Die Errichtung von Wintergärten an Wochenendhäusern oder Gartenlauben ist nicht genehmigungsfrei. Für Wochenendhäuser ist die spezielle Regelung der Nummer 7, für Gartenlauben die der Nummer 8 maßgebend und abschließend.

55.4 Zu Absatz 4

55.4.1 Zu den Ver- oder Entsorgungsanlagen gehören auch die der privaten Telekommunikationsbetreiber, da diese auf Grund des § 2 Nr. 3 des Telekommunikationsgesetzes eine flächendeckende Grundversorgung und Daseinsvorsorge sicher stellen müssen.

55.4.4 Wird eine Antennenanlage auf einem Gebäude errichtet, so ist die Höhe des Gebäudes unbeachtlich. Müssen an dem Gebäude jedoch baugenehmigungspflichtige Änderungen, vorgenommen werden, so gilt Nummer 55.1.1.

Der Begriff "Antennenanlage" umfasst neben der Antenne auch den Antennenmast sowie die zum Sende-/Empfangsbetrieb der Anlage erforderliche Technischeinheit (z.B. Verstärker, Schalteinrichtungen, Kabel).

55.5 Zu Absatz 5 Nr. 5

Die Baugenehmigungsfreistellung gilt nur für einzelne drucklose Behälter. Behälter, die zu einer Wertstoffsammelanlage nach § 39 zusammengefasst sind, sind als bauliche Anlagen baugenehmigungspflichtig. (Siehe auch Nummer 39.1).

55.6 Zu Absatz 6

Einfriedungen sind alle Anlagen, die verhindern sollen, dass Menschen, Tiere oder Gegenstände auf Flächen gelangen oder sie verlassen können oder die eine Fläche gegen Immissionen oder Sicht schützen. Auf das Material der Einfriedungen kommt es nicht an. Für den Begriff der Einfriedung ist es auch unerheblich, ob sie an der Grenze oder im Innern eines Grundstücks steht und ob sie eine Fläche ganz oder nur teilweise umschließt.

Offene Einfriedungen sind solche, die ein ungehindertes Durchsehen zulassen, z.B. Maschendrahtzäune.

Einfriedungen, die ein ungehindertes Durchsehen nicht zulassen, z.B. Mauern, sind geschlossene Einfriedungen.

G55 Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 55) –2-

55.8 Zu Absatz 8

55.8.1 Die Beschränkung nach Nummer 1 auf 2,5 m² Ansichtsfläche bezieht sich auf die gesamte Ansichtsfläche aller Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

55.8.4 Nach Beendigung der Erntezeit, spätestens zwei Monate nach Errichtung der Werbeanlage, ist diese zu beseitigen.

55.8.6 Als übliche Dauer des Wahlkampfes kann ein Zeitraum von sechs Wochen unmittelbar vor der Wahl oder Abstimmung angenommen werden. Die Werbeanlagen sind unverzüglich nach der Wahl oder der Abstimmung zu entfernen.

55.8.8 Die Baugenehmigungsfreistellung der unter Nummer 8 genannten Werbeanlagen setzt eine nach § 81 Abs. 1 Nr. 2 erlassene, rechtskräftige örtlichen Bauvorschrift voraus. Diese Werbeanlagen können durch die örtliche Bauvorschrift entsprechend § 81 Abs. 1 Nr. 3 und 4 einer besonderen Erlaubnis- oder Anzeigepflicht durch die Gemeinde unterworfen werden.

Besteht keine rechtskräftige örtliche Bauvorschrift, so bleiben diese Werbeanlagen baugenehmigungspflichtig.

55.8.11 Für die nichtamtlichen Hinweisschilder an Bundes- und Landesstraßen gilt die Hinweiszeichenrichtlinie des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr anzuwenden. An Kreis- und Gemeindestraßen findet diese Richtlinie entsprechende Anwendung.

55.9 Zu Absatz 9

55.9.3 Zum Begriff "Tagesunterkünfte" vergleiche § 45 Arbeitsstättenverordnung. Die Errichtung von Baustellenunterkünften, die dem Wohnen und Schlafen dienen (Wohncontainer) ist genehmigungspflichtig.

56 Baugenehmigungsverfahren (§ 56)

Die BbgBO unterteilt die bauaufsichtlichen Verfahren in die rechtliche Prüfung, die Prüfung der bautechnischen Nachweise und die Überprüfung der Bauausführung.

Die Baugenehmigung ergeht ungeachtet der Prüfung bautechnischer Nachweise. Die Prüfzeugnisse und Bescheinigungen über die Prüfung der bautechnischen Nachweise müssen gemäß § 66 Abs. 4 i. V. m. § 68 Abs. 2 vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden.

Auch die nicht von der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung (siehe auch Nummer 67.1) erfassten fachgesetzlichen Genehmigungen oder Bescheinigungen, z.B. die Munitionsfreiheitsbescheinigung, müssen gemäß § 68 Abs. 2 vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden (zum Verfahren siehe auch Nummer 66).

Die bauaufsichtlichen Verfahren enden mit der Bescheinigung über die Schlussabnahme (siehe auch Nummer 76.1).

57 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57)

57.1 Zu Absatz 1

57.1.1 Da der Bebauungsplan rechtswirksam sein muss, findet § 33 BauGB keine Anwendung.

57.1.2 Die Stellungnahme der Gemeinde als Behörde ist nach § 63 Abs. 4 innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Ersuchens unter Verwendung des amtlich bekannt gemachten Vordrucks abzugeben.

57.2 Zu Absatz 2

Für die Erklärung des Objektplaners ist der amtlich bekannt gemachte Vordruck zu verwenden. Die Erklärung zwingt den Objektplaner zu einer Vorprüfung, ob seine Planung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt und dient damit der Verfahrensbeschleunigung.

57.3 Zu Absatz 3

Die Regelung enthält das Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörde.

57.4 Zu Absatz 4

57.4.1 Die Monatsfrist wird nur in Gang gesetzt, wenn der Bauantrag mit den vollständigen Bauvorlagen

eingereicht wird.

57.4.2 Liegen die Voraussetzungen des § 57 Abs. 1 bis 3 nicht vor, wird der Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren nach § 56 bearbeitet, sofern der Bauherr im Bauantrag zugestimmt hat. Der Bauherr ist schriftlich in Kenntnis zu setzen.

58 Bauanzeigeverfahren (§ 58)

58.1 Zu Absatz 1

Das Bauanzeigeverfahren wird nur auf Antrag des Bauherrn durchgeführt. Die Nr. 57.1 und Nr. 57.2 finden entsprechende Anwendung. Die Bauanzeige entfaltet keine Konzentrationswirkung, da im Bauanzeigeverfahren keine Baugenehmigung erteilt wird. Erforderliche fachgesetzliche Genehmigungen müssen gemäß § 68 zum Baubeginn vorliegen.

58.2 Zu Absatz 2

Zur Erfüllung der Wochenfrist kommt es auf den Tag der Absendung und nicht auf den Tag des Eingangs der Eingangsbestätigung beim Bauherrn an.

58.3 Zu Absatz 3

Entspricht die Bauanzeige den Bestimmungen des § 58, so soll die untere Bauaufsichtsbehörde die Bauausführung unverzüglich freigeben.

58.4 Zu Absatz 4

Die mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehene Untersagungsverfügung muss die Untersagungsgründe im einzelnen benennen, braucht jedoch nicht weiter begründet zu werden. Da Widerspruch und Anfechtungsklage keine aufschiebende Wirkung haben (§ 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO), ist eine Anordnung der sofortigen Vollziehung nicht erforderlich. Die Untersagungsverfügung ist dem Bauherrn innerhalb der Frist nach § 58 Abs. 3 Satz 1 zuzustellen.

Wird mit den Bauarbeiten vor Ablauf der Monatsfrist nach Absatz 3 begonnen, so kann die untere Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Bauarbeiten nach § 73 Abs. 1 Nr. 1 anordnen.

Werden Bauarbeiten entgegen einer Untersagungsverfügung nach Absatz 4 durchgeführt, kann die untere Bauaufsichtsbehörde unmittelbar nach § 73 Abs. 2 tätig werden. Einer nochmaligen Einstellungsverfügung nach § 73 Abs. 1 Nr. 1 bedarf es nicht.

Auf § 79 Abs. 1 Nr. 2 wird verwiesen.

59 Vorbescheidsverfahren (§ 59)

59.1 Zu Absatz 1

Der Vorbescheid befindet nur über bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Einzelfragen statt. Einzelfragen, deren Beantwortung in die Zuständigkeit anderer Fachbehörden fällt, sind unmittelbar mit diesen Behörden zu klären.

Die Fragen müssen vom Bauherrn so formuliert werden, dass sie mit einer eindeutigen Zustimmung oder Ablehnung beantwortet werden können. Beziehen sich die Einzelfragen auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, so müssen Bauvorlagen vorgelegt werden.

Der Vorbescheid hat keine Konzentrationswirkung, sondern entfaltet nur Bindungswirkung für eine zukünftige Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde.

60 Zulassung von Abweichungen (§ 60)

60.1 Zu Absatz 1

60.1.1 Abweichungen sind nur von materiell-rechtlichen, nicht jedoch von verfahrensrechtlichen Vorschriften möglich.

60.1.2 Vor der Entscheidung über Abweichungen von Vorschriften, die Belange anderer Fachbehörden berühren, sind diese zu beteiligen. Nummer 44.3.2 und Nummer 44.3.4 sind zu beachten.

61 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, sonderbehördliches Erlaubnisverfahren (§ 61)

61.1 Zu Absatz 1

Nr. 60.1.1 gilt entsprechend.

61.2 Zu Absatz 2

Die sonderbehördliche Erlaubnispflicht besteht nur, wenn die Gemeinde von der Satzungsermächtigung des § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Gebrauch gemacht hat.

61.3 Zu Absatz 3

Für den Antrag auf Erlaubnis ist der amtlich bekannt gemachte Vordruck zu verwenden.

62 Bauantrag und Bauvorlagen (§ 62)

62.1 Zu Absatz 1

62.1.1 Der Begriff "Bauantrag" ist die Sammelbezeichnung für alle nach § 22 Satz 2 Nr. 1 VwVfG Bbg möglichen förmlichen Anträge, über die die Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden hat. Der Begriff umfasst daher insbesondere die Anträge auf Vorbescheid, Baugenehmigung, Ausnahme, Befreiung und Abweichung. Bauanzeigen sowie Anträge, über die die amtsfreien Gemeinden und Ämter entscheiden, sind keine Bauanträge unterliegen jedoch den Vorschriften über das bauaufsichtliche Verfahren.

62.1.2 Der Bauantrag ist unter Verwendung der amtlich bekannt gemachten Vordrucke schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

62.1.3 Der Eingang des Bauantrages ist von der Bauaufsichtsbehörde durch Stempel mit Tagesangabe auf dem Bauantrag zu vermerken. Bauvorlagen, die nachgereicht oder erneut vorgelegt werden, sind ebenfalls mit einem Eingangsstempel zu versehen.

62.2 Zu Absatz 2

Art, Inhalt, Umfang und Zahl der Bauvorlagen sind in der BbgBauVorIV und der VVBbgBauVorIV geregelt.

62.4 Zu Absatz 4

62.4.1 Der Bauherr oder sein Vertreter und der Objektplaner haben den Bauantrag und die Bauvorlagen persönlich zu unterschreiben. Dieses gilt auch für Mehrausfertigungen des Bauantrages und der Bauvorlagen sowie für nachgereichte Bauvorlagen.

Amtliche Lagepläne, behördliche Bescheinigungen oder Urkunden, die als Bauvorlagen eingereicht werden, sind nur von der ausstellenden Behörde (z.B. dem ÖbvI oder dem Kataster- und Vermessungsamt) auszufertigen, nicht jedoch vom Bauherrn oder Objektplaner zu unterschreiben.

63 Behandlung des Bauantrages (§ 63)

63.1 Zu Absatz 1

Die Bauaufsichtsbehörden haben durch personelle und organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass die Zweiwochenfrist eingehalten wird. Zur Prüfung der Vollständigkeit der Bauvorlagen auch im Hinblick auf die in die Baugenehmigung eingeschlossenen Entscheidungen haben sich wöchentliche Konferenzen unter Teilnahme der Fachbehörden bewährt.

Die Prüfung auf Vollständigkeit erfasst auch die Prüfung, ob die Bauvorlagen Mängel aufweisen.

Der Tag des des Eingangs des Antrags bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ist mit einem Eingangsstempel auf dem Antrag zu dokumentieren.

Die Berechnung der Fristen erfolgt nach § 31 VwVfGBbg i. V. m. §§ 187 bis 193 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

63.2 Zu Absatz 2

Für eine Verlängerung der Frist ist § 31 Abs. 7 VwVfGBbg zu beachten.

Gilt der Antrag aufgrund dieser Vorschrift als zurückgenommen, soll aus Billigkeitsgründen auf die Erhebung einer Gebühr nach § 15 Abs. 2 GebG Bbg verzichtet werden.

63.3 Zu Absatz 3

63.3.1 Die Verpflichtung zum unverzüglichen Handeln bezieht sich auf die Behörde und nicht auf den

einzelnen Bediensteten. Fehlen Vorlagen, die für die Beurteilung durch einzelne Behörden erforderlich sind, hat die Beteiligung der Behörden, die nicht auf diese Vorlagen angewiesen sind, unabhängig von der Nachforderung unverzüglich zu erfolgen. Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich nicht berührt wird, sind nicht zu beteiligen.

63.3.2 Liegt ein nach einer bundesrechtlichen oder speziellen landesrechtlichen gesetzlichen Regelung erforderliches Einvernehmen nicht vor, so darf die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung nicht erteilen. Die Bindung an das Einvernehmen betrifft auch die Nebenbestimmungen.

63.3.3 Nebenbestimmungen, die als Auflagen oder Bedingungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden sollen, müssen durch die am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen unter Angabe der Rechtsgrundlage begründet werden.

63.3.4 Ist ein erforderliches Benehmen nicht erteilt, so steht es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde nach nochmaliger Anhörung der Behörde oder Stelle eine abweichende Entscheidung zu treffen. Die Bauaufsichtsbehörde muss bei ihrer Entscheidung die materiellen fachgesetzlichen Bestimmungen beachten.

63.4 Zu Absatz 4

Bei Anforderung der Stellungnahme ist auf die Bestimmung des Absatzes 4 hinzuweisen. Ist in einem Fachgesetz die Beteiligung Dritter als zwingend jedoch ohne Frist geregelt, hat deren Beteiligung so zu erfolgen, dass die Stellungnahme innerhalb der Frist nach Absatz 4 abgegeben wird. Regelt das Fachgesetz für die Beteiligung Dritter eine Frist, so hat die Fachbehörde die Beteiligung Dritter unverzüglich nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde einzuleiten.

63.7 Zu Absatz 7

Bei der Monatsfrist handelt es sich um eine Ordnungsfrist. Ihre Überschreitung hat nicht die Folge, dass die Baugenehmigung als fiktiv erteilt gilt.

64 Beteiligung der Nachbarn (§ 64)

64.1 Zu Absatz 1

Ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eines angrenzenden Grundstückes eingetragen, so steht der Auflassungsbegünstigte dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten gleich.

Nachbar i.S. dieser Vorschrift ist, wessen Grundstück mindestens mit einem Punkt (Punktnachbar) direkt an das Baugrundstück angrenzt.

64.2 Zu Absatz 2

Nicht die Gewissheit, sondern schon die Möglichkeit, dass durch eine Befreiung oder Abweichung öffentlichrechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, macht die Benachrichtigung der Nachbarn zwingend erforderlich. Im Zweifel sollen die Nachbarn, die von der Befreiung oder Abweichung berührt werden können, benachrichtigt werden.

Das Beteiligungsverfahren ist grundsätzlich durch die untere Bauaufsichtsbehörde oder im Falle des § 61 Abs. 1 durch die amtsfreie Gemeinde oder das Amt durchzuführen. Die Aufforderung an den Bauherrn, die Zustimmung eines Nachbarn einzuholen, hat zu unterbleiben.

64.5 Zu Absatz 5

Für die Zustellung sind auf Grund des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Brandenburg die Bestimmungen des Verwaltungszustellungsgesetzes (VwZG) vom 3. Juli 1952 (BGBl. I S. 379) anzuwenden.

65 Rechtliche Sicherung (§ 65)

65.1 Zu Absatz 1

65.1.1 Die Regelung des § 65 ersetzt den Runderlass Nr. 3/1994 "Rechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeiten im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren" vom 30. September 1994 (ABl. S. 1576).

65.1.2 Die Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten erfolgt nach den Bestimmungen der §§ 1090 ff BGB und den grundbuchrechtlichen Vorschriften. Die Bestellung zu Gunsten der berechtigten Gebietskörperschaft setzt eine Einigung nach § 873 BGB zwischen dem Eigentümer des zu belastenden Grundstücks und der unteren Bauaufsichtsbehörde über den Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

voraus.

Die Dienstbarkeit ist auf die zur Sicherung erforderliche Teilfläche zu beschränken und zwar entweder durch Beschränkung des Ausübungsbereichs der Dienstbarkeit oder durch Beschränkung der Dienstbarkeit selbst. Die Teilfläche ist auf einer der Eintragungsbewilligung beigefügten Karte darzustellen.

65.1.3 Fallgestaltungen sind insbesondere die Erschließung über fremde Grundstücke, die Überbauung fremder Grundstücke oder die Errichtung gemeinsamer Anlagen auf benachbarten Grundstücken und die Übernahme von Abstandsflächen. Ein weiterer Fall der Anwendung ist die Sicherung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen, wenn die Brandwand näher als 2,50 m an die Grenze rückt oder keine Brandwand vorhanden ist. Neben den Fallgestaltungen, die gesetzlich geregelt sind, kommt die rechtliche Sicherung auch in Betracht, wenn die Zulassung einer Abweichung oder Befreiung auf Dauer einer rechtlichen Sicherung bedarf.

65.1.4 Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten dienen ausschließlich der Sicherung des öffentlichrechtlichen Anspruch der Behörde.

Grunddienstbarkeiten, die zwischen den Nachbarn zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder zur Sicherung zivilrechtlicher Ansprüche nach dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz vereinbart und bestellt werden, ersetzen weder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten noch sind sie Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

65.2 Zu Absatz 2

Im Fall der Teilung eines Grundstücks sind Eintragungen im Grundbuch des Trenngrundstücks erst möglich, wenn dessen Grundbuchblatt angelegt ist. In diesem Fall kann der Anspruch auf Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuchblatt des ungeteilten Grundstücks gesichert werden.

Hierzu ist erforderlich, dass in der Eintragungsbewilligung das Trenngrundstück genau bezeichnet wird und eine von der Bauaufsichtsbehörde bestätigte Karte beigefügt wird, aus der sich Größe und Lage des belasteten Trenngrundstücks und ggf. der in Anspruch genommenen Teilfläche eindeutig ergeben. Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung sollte in diesen Fällen der die Eintragungsbewilligung beurkundenden bzw. beglaubigende Notar bevollmächtigt werden, nach Teilung des Grundstücks dem Grundbuchamt gegenüber zu erklären, dass das abbeschriebene Grundstück mit dem im Lageplan gekennzeichneten Grundstücksteil identisch ist (Identitätserklärung). In der Vollmacht ist der Notar zu ermächtigen, die Identitätserklärung auch dann abzugeben, wenn der Belastungsgegenstand der Dienstbarkeitsvormerkung (ungeteiltes Grundstück) und der Belastungsgegenstand der Dienstbarkeit (Trenngrundstück) nicht identisch sind. Eine erneute Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde ist dann nicht mehr erforderlich.

65.3 Zu Absatz 3

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde unterliegt im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstücks dem allgemeinen Zwangsversteigerungsrecht. Bei der Entscheidung über eine nachrangige Eintragung ist ein strenger Maßstab anzulegen. Eine nachrangige Eintragung ist unbedenklich, wenn es sich bei dem vorrangigen Recht um ein faktisch nicht mehr ausgeübtes Recht oder ein Grundpfandrecht mit einem Nennbetrag von nicht mehr als 5 000 Euro handelt.

66 Bautechnische Nachweise (§ 66)

66.1 Zu Absatz 1

66.1.1 Zur Einbindung der Prüfung der bautechnischen Nachweise in den Verfahrensablauf siehe auch Nummer 56.

66.1.2 Für die bautechnischen Nachweise gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung.

66.2 Zu Absatz 2

66.2.1 Der Antrag auf Prüfung der bautechnischen Nachweise kann unmittelbar bei einem in Land Brandenburg zugelassenen Prüferingenieur eingereicht werden, soweit dies die Bautechnische Prüfungsverordnung für bestimmte Bauwerksklassen oder Vorhaben zulässt. In diesem Fall hat der Prüferingenieur die Übereinstimmung der bautechnischen Nachweise mit dem angezeigten oder genehmigten Bauvorhaben zu bestätigen.

66.2.2 Ist der Antrag auf Prüfung der bautechnischen Nachweise bei der zuständigen unteren

Bauaufsichtsbehörde einzureichen, so entscheidet diese, ob sie die Prüfung selbst vornimmt oder die Prüfung auf das Bautechnische Prüfamt oder einen Prüfenieur überträgt.

66.2.3 Für die Prüfübertragung und den Prüfbericht sind die Muster der Anlage 1 und 2 der Bautechnischen Prüfungsverordnung zu verwenden.

66.3 Zu Absatz 3

Beabsichtigt der Bauherr die Prüfung der bautechnischen Nachweise des Wärmeschutzes, der Energieeinsparung oder des Schallschutzes einem bauaufsichtlich anerkannten Sachverständigen zu übertragen, so ist dieses unmittelbar, ohne Einschaltung der unteren Bauaufsichtsbehörde möglich.

Für die Bescheinigung hat der bauaufsichtlich anerkannte Sachverständige den amtlich bekannt gemachten Vordruck zu verwenden.

67 Baugenehmigung (§ 67)

67.1 Zu Absatz 1

Sind für das Bauvorhaben weitere behördliche Entscheidungen erforderlich, so schließt die Baugenehmigung diese mit ein (Konzentrationswirkung); davon ausgenommen sind die in Absatz 2 aufgeführten Sonderfälle.

Konzentrationswirkung bedeutet, dass das Ergebnis der Entscheidung der Fachbehörde, einschließlich der erforderlichen Nebenbestimmungen, in die Baugenehmigung eingeschlossen ist. Ein Widerspruch ist immer gegen die Bauaufsichtsbehörde als die den Verwaltungsakt erlassende Behörde zu richten.

Die Überwachung der Ausführung des Vorhabens nach anderen Fachgesetzen verbleibt in der Zuständigkeit der jeweiligen Fachbehörde (siehe auch Nr. 75.1.2). Stellt die Fachbehörde fest, dass die Ausführung des Vorhabens nicht ihrer in die Baugenehmigung eingeschlossenen fachlichen Entscheidung entspricht oder ihre fachlichen Nebenbestimmungen nicht erfüllt werden, teilt sie dies der Bauaufsichtsbehörde mit.

Die Bauaufsichtsbehörde ist für die rechtliche Durchsetzung der Entscheidung einschließlich aller in der Baugenehmigung enthaltenen Nebenbestimmungen zuständig.

67.2 Zu Absatz 2

Die den Gemeinden und Gemeindeverbänden als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung übertragenen Aufgaben gehören nicht zu den Selbstverwaltungsangelegenheiten.

67.3 Zu Absatz 3

67.3.1 Bauliche Anlagen, die von vorneherein nach ihrer Bauart, Art der Nutzung, Lage oder nach dem Willen des Bauherrn nur auf eine beschränkte Zeit errichtet werden können oder sollen, dürfen in der Regel nur befristet genehmigt werden. Dies betrifft z. B.

- Behelfsbauten,
- Bauten mit begrenzter Lebensdauer,
- Bauten die aufgrund eines zeitlich begrenzten Rechts errichtet werden, wie Jagdhütten,
- Vorhaben, die laufenden Planungen widersprechen, wie Zwischennutzungen bis zur Verwirklichung der Planung.

Auch für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Frist, für die das Vorhaben zugelassen werden kann, durch die Laufzeit der Verträge bestimmt. Maßgeblich ist der Vertrag mit der kürzesten Laufzeit, z. B. der Pachtvertrag über die Nutzung des Grundstücks. Mit der Regelung des Satzes 3 bestimmt der Gesetzgeber die längstmögliche Frist.

67.3.2 Sicherheitsleistungen sind spätestens vor Baubeginn gegenüber der Gebietskörperschaft zu erbringen, die die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt.

67.3.3 Diese materiell-rechtliche Bestimmung gilt auch für die Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, für die durch die Immissionsschutzbehörden eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt wird, die die Baugenehmigung mit einschließt. Die unteren Bauaufsichtsbehörden weisen daher in ihrer Stellungnahme gegenüber den Immissionsschutzbehörden auf diese Rechtslage hin und teilen Dauer der Befristung und die Höhe der erforderlichen Sicherheitsleistung mit. Die Sicherheitsleistung ist auch in diesem Fall rechtliche Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

67.4 Zu Absatz 4

Die Pflicht zur Begründung des Verwaltungsaktes ergibt sich aus § 39 VwVfGBbg. Wegen der Zustellung wird auf Nr. 64.5 verwiesen.

Die genehmigten Bauvorlagen sind mit dem Stempelaufdruck in grüner Farbe zu versehen. Wird die Bauausführung bei einer Bauanzeige untersagt oder eine beantragte Baugenehmigung abgelehnt, so sind die Bauvorlagen mit dem Stempelaufdruck in grüner Farbe zu versehen.

67.6 Zu Absatz 6

Auf § 62 Abs. 4 Satz 3 wird hingewiesen.

67.7 Zu Absatz 7

67.7.1 Neben den in Absatz 7 Benannten hat die Bauaufsichtsbehörde den Behörden und Stellen, deren Entscheidung nach § 67 Abs. 1 Satz 2 in die Baugenehmigung eingeschlossen ist, einen Abdruck des Bescheides zur Kenntnis zu geben.

67.7.2 Der Gemeinde ist im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auch eine mit dem Genehmigungsvermerk (Nr. 67.3) versehene Ausfertigung der Bauvorlagen zu übersenden. Dieses gilt sinngemäß auch für das Bauanzeigeverfahren.

68 Baubeginn, Baufreigabe, Einmessung, Mitteilungspflichten über den Stand der Bauarbeiten (§ 68)

68.1 Zu Absatz 1

Bauausführung ist nach herrschender Meinung das Ausnutzen einer Baugenehmigung oder einer Bauanzeige durch Bauarbeiten, die im Zusammenhang mit dem genehmigten Bauvorhaben oder der Bauanzeige stehen. Das Ausheben der Baugrube zählt entsprechend Satz 2 bereits zu den Bauarbeiten.

68.2 Zu Absatz 2

Für die Mitteilung des Zeitpunktes des Baubeginns (Baubeginnanzeige) ist der amtlich bekannt gemachte Vordruck zu verwenden. Die untere Bauaufsichtsbehörde teilt den Zeitpunkt des Baubeginns unverzüglich den betroffenen Fachbehörden sowie dem Bautechnischen Prüfamt, dem Prüfsachverständigen oder dem bauaufsichtlich anerkannten Sachverständigen mit, wenn diese die bautechnischen Unterlagen geprüft haben.

68.3 Zu Absatz 3

Nachweispflichtig ist nach § 47 Abs. 1 Satz 2 der Bauherr. Das Ergebnis der Einmessung ist vom Vermessungsingenieur in einer Einmessungsskizze darzustellen. Werden Abweichungen festgestellt, so sind diese in der Einmessungsskizze rot zu kennzeichnen. Auch im Fall des Satzes 3 ist die Zwei-Wochen-Frist des Satzes 2 zu beachten, die insoweit der Regelung des § 15 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz vorgeht.

68.4 Zu Absatz 4

Die unteren Bauaufsichtsbehörden überprüfen die Einhaltung dieser Vorschrift stichprobenartig entsprechend § 75 Abs. 1. Auf die §§ 73 Abs. 1 und 79 Abs. 1 Nr. 8 wird hingewiesen.

68.5 Zu Absatz 5

Für die Mitteilung des Zeitpunktes der abschließenden Fertigstellung ist der amtlich bekannt gemachte Vordruck zu verwenden.

69 Geltungsdauer der Genehmigung (§ 69)

69.1 Zu Absatz 1

Die Frist beginnt nach dem Verwaltungszustellungsgesetz für das Land Brandenburg mit der Zustellung der Baugenehmigung. Siehe hierzu auch Nr. 64.5.

70 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens (§ 70)

70.1 Zu Absatz 1

Die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens ist rechtswidrig, wenn es nicht schlüssig auf die sich aus den §§ 31, 33, 34 oder 35 des Baugesetzbuches ergebenden Gründe gestützt wird.

70.2 Zu Absatz 2

Bei der Anhörung ist der Gemeinde die Rechtslage darzustellen und zu begründen, warum das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden soll. Auf die Monatsfrist ist hinzuweisen.

70.3 Zu Absatz 3

Der Begriff der Genehmigung umfasst alle bauplanungsrechtlichen Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörde und der Behörden, die in einem anderen Genehmigungsverfahren über die Zulässigkeit des Vorhabens entscheiden.

70.5 Zu Absatz 5

Wird das Einvernehmen der Gemeinde im Widerspruchsverfahren ersetzt, kann die Gemeinde sofort Klage erheben. Ein erneutes Widerspruchsverfahren findet nicht statt.

71 Genehmigung Fliegender Bauten (§ 71)

71.1 Zu Absatz 1

71.1.1 Fliegende Bauten sind nach § 44 Abs. 2 Nr. 13 Sonderbauten. Auf die Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten (FIBauR) vom 21. Juli 1998 (ABl. S. 748) und die Verwaltungsvorschrift über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahmen (FIBauVwV) vom 21. Juli 1998 ABl. S. 764) wird hingewiesen.

71.1.2 Sollen Fliegende Bauten länger als drei Monate an einem Ort aufgestellt werden, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Baugenehmigung erforderlich ist. Bauliche Anlagen, die zwar geeignet sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden, die aber dazu bestimmt sind, am selben Ort auf Dauer oder wiederholt länger als drei Monate aufgestellt zu werden sind keine Fliegenden Bauten. Dieses gilt insbesondere für Traglufthallen über Schwimmbädern oder Tennisplätzen während einer Saison, für Ausstellungs-, Verkaufsober Gaststättenzelte oder für Zelte zum Schutz von Pflanzen oder Sachen während der Wintermonate.

Für diese baulichen Anlagen ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, in dem auch die planungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen ist. Auf derartige bauliche Anlagen sind die technischen Regeln für Fliegende Bauten anzuwenden und zusätzlich zu der Ausführungsgenehmigung erforderliche Nachweise (z.B. Schneelasten, Bestuhlungspläne) zu prüfen. Die Ausführungsgenehmigung nach § 71 Abs. 2 ist der Baugenehmigung zugrunde zu legen.

In der Regel sollen Nachprüfungen gem. § 44 Abs. 3 Nr. 17 gefordert oder durchgeführt werden.

71.6 Zu Absatz 6

Auch bei der Aufstellung Fliegender Bauten sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere die planungsrechtlichen, die naturschutzrechtlichen und straßenrechtlichen Vorschriften, zu beachten.

Der Zeitraum zwischen der Anzeige und dem Beginn der Aufstellung soll mindestens drei Tage betragen.

71.8 Zu Absatz 8

Eine Nachprüfung ist durchzuführen, wenn Fliegende Bauten länger als drei Monate an einem Aufstellungsort betrieben werden (siehe auch Nr. 71.1.2).

72 Zustimmung zu Vorhaben öffentlicher Bauherrn (§ 72)

72.1 Zu Absatz 1

72.1.1 Die Erfüllung der Anforderungen, die an Bedienstete einer Baudienststelle nach Nr. 2 gestellt werden, sind der obersten Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

72.1.2 Beachtet die Baudienststelle bei der Übertragung ihr obliegender Prüfaufgaben, z.B. auf Prüfügenieure, die Vorschriften, die für die Bauaufsichtsbehörden gelten (§ 11 BbgBauPrüfV), so findet die BbgBauGebO Anwendung.

72.2 Zu Absatz 2

72.2.1 Da die §§ 62 bis 69 entsprechend gelten, müssen die mit dem Zustimmungsantrag einzureichenden Bauvorlagen den Vorschriften der BbgBauVorlV entsprechen.

72.3 Zu Absatz 3

Die Bestimmungen der §§ 12 bis 45 sind von einer Prüfung ausgenommen. Sollten jedoch im Zustimmungsverfahren offensichtliche Verstöße gegen diese Vorschriften oder andere Rechtsvorschriften festgestellt werden, so wirkt die oberste Bauaufsichtsbehörde auf die Beseitigung dieser Verstöße hin.

72.4 Zu Absatz 4

Anträge auf Abweichungen nach § 60 sowie auf Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 BauGB sind zu begründen.

72.5 Zu Absatz 5

72.5.1 Zu den baulichen Anlagen, die unmittelbar der Landesverteidigung dienen, gehören alle Anlagen innerhalb von abgeschlossenen Bereichen, wie Kasernengelände und Truppenübungsplätze, die im allgemeinen der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Das gilt z.B. auch für Sporthallen und Casinos in diesen Bereichen.

72.5.2 Nicht unmittelbar der Landesverteidigung dienen insbesondere bauliche Anlagen außerhalb solcher Bereiche wie:

- Verwaltungsgebäude,
- Wohngebäude,
- Schulen und Hochschulen aller Art,
- Sport- und Freizeiteinrichtungen,
- Einrichtungen für die Seelsorge und Sozialbetreuung,
- Stellplatzanlagen.

73 Baueinstellung und Nutzungsuntersagung (§ 73)

73.1 Zu Absatz 1

Aufgrund der Bestimmung des § 53 Abs. 1 Nr. 3 können auch die amtsfreien Gemeinden und Ämter die Bestimmungen des § 73 in ihrem Zuständigkeitsbereich direkt anwenden.

73.2 Zu Absatz 2

Mit dieser Vorschrift macht der Gesetzgeber deutlich, dass die Bauaufsichtsbehörde bei Vorliegen der Voraussetzungen das gesetzlich vorgesehene Zwangsmittel regelmäßig anzuwenden hat.

73.2 Zu Absatz 3

73.3 Bei Nutzungsuntersagungen sind die Nummern 73.1 und 73.2 entsprechend anzuwenden.

74 Beseitigung baulicher Anlagen (§? 74)

74.1 Zu Absatz 1

Für Beseitigungsanordnungen gilt Nummer 73.1 entsprechend.

74.3 Zu Absatz 3

Mit dieser Vorschrift macht der Gesetzgeber deutlich, dass die Bauaufsichtsbehörde bei Vorliegen der Voraussetzungen das gesetzlich vorgesehene Zwangsmittel regelmäßig anzuwenden hat.

In amtlichen Gewahrsam bringen ist kein Zwangsmittel im Sinne von § 17 Verwaltungsvollstreckungsgesetz.

75 Überprüfung der Bauausführung (§ 75)

75.1 Zu Absatz 1

75.1.1 Notwendigkeit, Umfang und Häufigkeit der Überprüfung der Bauausführung liegen im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde und richten sich nach der Schwierigkeit des Bauvorhabens unter Berücksichtigung möglicher Folgen, die sich aus der Nichtbeachtung von Bauvorschriften oder der genehmigten Bauvorlagen für die bauliche Anlage ergeben könnten. Zur Überprüfung der Bauausführung gehört auch die Prüfung, ob die am Bau Beteiligten ihre Pflichten erfüllen.

75.1.2 Die Überprüfung der Bauausführung durch die Bauaufsichtsbehörden berührt nicht die Überprüfung durch die Fachbehörden, deren Entscheidung die Baugenehmigung mit einschließt. Für diese Überprüfungen bleiben die Fachbehörden allein zuständig. Siehe hierzu auch Nr. 67.1.

75.2 Zu Absatz 2

Die Überprüfung umfasst neben der Bauausführung entsprechend den geprüften bautechnischen Nachweisen auch die stichprobenartige Prüfung der Beachtung der bauproduktenrechtlichen Vorschriften. Die Überprüfung der Bauausführung ist eine Pflichtprüfung, deren Umfang und Häufigkeit jedoch im pflichtgemäßen Ermessen liegt.

76 Schlussabnahme, Fertigstellung und Nutzung der baulichen Anlage (§ 76)

76.1 Zu Absatz 1

Die Schlussabnahme ist zwingend durchzuführen und nicht in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde gestellt. Dies gilt auch für genehmigungspflichtige Bauvorhaben, die in einem anderen Verfahren genehmigt wurden und deren Genehmigung die Baugenehmigung mit einschließt (Konzentrationswirkung). Siehe auch Nr. 54.3. Eine über eine Stichprobe hinausgehende eingehende Besichtigung ist nur angezeigt, wenn bei der Stichprobe offensichtliche Abweichungen von den Bauvorlagen oder offensichtliche Mängel festgestellt werden.

Die Schlussabnahme durch die Bauaufsichtsbehörde erstreckt sich nur auf die Tatbestände, die in die unmittelbare Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde fallen. Die Bauaufsichtsbehörde teilt den Behörden, deren Genehmigung in der Baugenehmigung eingeschlossen ist, den Termin der Schlussabnahme unverzüglich mit und gibt ihnen Gelegenheit zur Teilnahme.

Die Bescheinigung über die Schlussabnahme wird von Amts wegen erstellt, ein Antrag ist nicht erforderlich.

76.2 Zu Absatz 2

Die durch den Bauherrn vorzulegenden Erklärungen und Bescheinigungen müssen spätestens zur Schlussabnahme vorliegen. Fehlen vorzulegende Unterlagen, darf die Schlussabnahme nicht durchgeführt werden. Dem Bauherrn ist eine angemessene Nachfrist zur Vorlage einzuräumen. Auf § 76 Abs. 3 i. V. m. § 79 Abs. 2 Nr.10 wird hingewiesen.

77 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte (§ 77)

Wird die Bauaufsichtsbehörde tätig, so berichtet sie der obersten Bauaufsichtsbehörde unter Darstellung des Sachverhaltes und der veranlassten Maßnahmen.

81 Örtliche Bauvorschriften (§ 81)

81.1 Zu Absatz 1

Der Erlass örtlicher Bauvorschriften ist keine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinden. Die Rechtssetzung fällt vielmehr nach § 5 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung in den übertragenen Wirkungskreis als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung. Die Verfahrensvorschriften für den Erlass örtlicher Bauvorschriften richten sich daher nach Absatz 8.

81.1.1 Zu Nr. 1

Der Begriff "äußere Gestaltung" bezieht sich auf Gegenstände, die optisch in Erscheinung treten. Hierbei kommen vor allem Regelungen über die Höhe und Breite von Gebäuden und deren Ausrichtung, aber auch Form, Gliederung und Farbe von Dächern sowie von Fenstern und Türen und die Verwendung bestimmter Baumaterialien in Betracht.

81.1.2 Zu Nr. 2

Beim Erlass einer Satzung nach Absatz 1 Nr. 2 bis 4 hat die Gemeinde auch die Bestimmungen des § 9 zu beachten.

81.8 Zu Absatz 8

81.8.1 Die Gemeinde hat vor dem Erlass einer örtlichen Bauvorschrift das Erfordernis einer Regelung zu prüfen. Sie hat auch die verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere der Eigentumsgarantie, des Rechts auf freie Berufsausübung, des Übermaßverbotes und des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu beachten. Örtliche Bauvorschriften müssen sich inhaltlich und nach ihrem örtlichen Geltungsbereich an dem der Ermächtigungsnorm zugrunde liegenden Schutzziel orientieren. Die Satzung muss den örtlichen Geltungsbereich genau angeben.

81.8.2 Da Absatz 1 Satz 2 die Ermächtigung eindeutig auf eng begrenzte Bereiche, nämlich auf bestimmte Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile sowie auf bestimmte Bau- und Naturdenkmäler bezieht, ergibt sich daraus eine Einschränkung des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und 2.

81.8.3 Es ist zu beachten, dass örtliche Bauvorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 (Werbeanlagen) nicht für

den Außenbereich (§ 35 BauGB) erlassen werden dürfen.

82 Datenschutz (§ 82)

82.1 Personenbezogene Daten sind gemäß § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Daten Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse einer bestimmten oder bestimmbarer natürlichen Person (Betroffener). Auf die im amtlich bekannt gemachten Vordruck abgedruckten Hinweise zum Datenschutz wird verwiesen.

84 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 1. September 2003 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift vom 19. Dezember 1997 (ABl. 1998 S. 56), zuletzt geändert am 12. November 1999 (ABl. S. 1185) außer Kraft.