

## Vorlesung Öffentliches Baurecht

### A) Inhaltliche Regelungen der LBO:

1. **Allgemeines:** Die LBO regelt neben ihrem (eigenen) Anwendungsbereich, Fragen, die mit dem Grundstück selbst und dessen Bebauung zusammenhängen. Anforderungen an die Bauausführung, Bauprodukte, Bauarten und den Brandschutz. Einzelfragen zum Bau und seinen Teilen, zu Räumen, Wohnungen und Anlagen werden ebenfalls behandelt. Des Weiteren befasst sich die LBO mit den am Bau Beteiligten, den Aufsichtsbehörden, dem Verwaltungsverfahren und sonstigen Vorschriften (wie z.B. Ordnungswidrigkeiten). Die Landesbauordnung ist Landesrecht, gilt mithin nur in Baden-Württemberg. Bitte beachten Sie bei Ihrer Planung steht darauf, dass Sie die Landesordnung des jeweiligen Bundeslandes verwenden. Unterschiede gibt es (z.B. bei den Verfahrensvorschriften, den Abstandsflächenregelungen, den aus dieser resultierenden Nachbarrechten oder bei den Stellplätzen, um die wichtigsten Punkte zu nennen).

Die LBO ist in neun Teile untergliedert. Der erste Teil (Allgemeine Vorschriften §§ 1-3 LBO) ist stets der Einstieg. D.h. konkret ist immer zu prüfen, ob die LBO überhaupt anwendbar ist, und, ob bestimmte Begriffe, die für die Lösung eines Vorgangs benötigt wurden im Gesetz definiert sind (z.B. Gebäude, definiert für die LBO in § 2 II).

Einstieg:

§ 1 LBO: ist das Gesetz anwendbar?

§ 2 LBO: Definition von Begriffen, die in der LBO verwendet werden (z.B. bauliche Anlage, Gebäude, Stellplätze)

2. Der **Anwendungsbereich** ergibt sich aus § 1 LBO. Danach gilt die LBO insbesondere für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Was unter "baulichen Anlagen" und sonstigen in der LBO angesprochenen Begriffen zu verstehen ist, ergibt sich meist bereits aus § 2 LBO. Diese Vorschrift enthält gesetzliche Definitionen ("Legaldefinitionen") für bestimmte Begriffe des Gesetzes. Bsp.: geht es in einem baurechtlichen Verfahren um die Frage eines "Wohngebäudes", müssen Sie die §§ 1 und 2 III LBO beachten.

Auch in Baden-Württemberg wurde die Gebäudeeinteilung in sog. Gebäudeklassen 1 – 5 inzwischen vorgenommen. Damit folgt Baden-Württemberg der Empfehlung einer Arbeitsgruppe aller Bundesländer („Musterbauordnung“). Durch diese Gebäudeklasseneinteilung sind auch Veränderungen im Brandschutzrecht erfolgt.

Bei Ihrer Prüfung zu Verfahren und dem Inhalt der LBO immer daran denken, dass die §§ 1 und 2 LBO Ihre gedanklicher Prüfungseinstieg sein sollte.

§ 3 LBO enthält eine Grundvorschrift, die bei allen Bauvorhaben, Nutzungsänderungen oder Abbrüchen zu beachten ist, nämlich dass keine Gefahren für Menschen und Sachgüter gegeben sein dürfen. Der Gedanke der Gefahrenabwehr ist hier gesetzlich fixiert.

### 3. Materielles Recht: Grundstücke und deren Bebauung, Abstandsflächen:

a) Die Mindestvoraussetzungen regelt § 4 LBO, wonach Gebäude an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen müssen (Ausnahme: Wohnwege) und bestimmte Abstände einzuhalten sind (§ 4 III LBO). Die sog. „Waldabstandsregelung“ (von 30 m)

in Abs. 3 wurde gelockert, wenn die Bauleitplanung etwas anderes zulässt bzw. schon ein genehmigtes Gebäude vorhanden ist.

b) Die Frage der Tiefe und Einhaltung der Abstandsflächen spielt in den Bauverfahren und bei Rechtsstreitigkeiten eine wichtige Rolle. Die Beachtung der Abstandsflächenregelung ist daher besonders wichtig. Geregelt sind die Abstandsflächenanforderungen in § 5 LBO (allgemein für die Abstandsflächen) und in § 6 LBO (für die Sonderfälle) sowie in § 7 LBO.

Mit der nun anstehenden Novellierung der LBO (2013/14) ist angedacht, die Abstandsflächen im Bereich der Giebel stärker einzubeziehen und § 5 Nr. 2 zu ändern.

Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen und zwar vor den jeweiligen Außenwänden („Schuhkartontheorie“), § 5 I, II LBO. Öffentliche Flächen dürfen z.T. mit einbezogen werden (vgl. § 5 II 2 LBO).

Abstandsflächen sind nur dann nicht erforderlich, wenn dies bauplanungsrechtlich entsprechend festgeschrieben ist oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung für eine „Grenzbebauung“ vorliegt, so § 5 I Nr. 1 und 2 LBO. Wenn keine Ausnahme im o.g. Sinne vorliegt muss also die Abstandsfläche vor den jeweiligen Gebäudeflächen auf dem eigenen Anwesen vorhanden sein.

Wie tief die Abstandsfläche sein muss ergibt sich aus folgenden Grundsätzen:

- die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe, sie entspricht ihr aber nicht, § 5 IV LBO
- sondern wird mit einem bestimmten Faktor multipliziert, § 5 VII LBO
- Der Faktor: Wandhöhe mal 0,4 = Tief der Abstandsfläche (Grundsatz), § 5 VII Nr. 1 LBO.
- Für besondere Gebietstypen gibt es geringere Multiplikatoren (im Einzelnen siehe Gesetzestext von § 5 VII LBO)
- Die **Mindestabstandsfläche** beträgt 2,50 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2,00 m, § 5 VII S. 2 LBO.

Die Dachhöhe und die von Giebelflächen können sich auf die Abstandsflächentiefe auswirken, wie sich aus § 5 V LBO ergibt

- Die Dachneigungen/Dachaufbauten von über 45° führen zu einer Erhöhung der Abstandsflächentiefe
- Giebelflächen wenn die Dachfläche Neigungen über 45° hat
- Für Windenergieanlagen ist Ziffer 3 von Relevanz.

Bei der Planung ist die erforderliche Abstandsflächentiefe entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bezogen auf den konkreten Einzelfall zu berechnen. Die sich ergebende Abstandsflächentiefe dient auch dem Schutz der Angrenzer, der sich auf deren Einhaltung im Zweifel auch gerichtlich berufen kann.

Entfallen ist mit der Novellierung der LBO im Jahr 2010 die bisherige Trennung in „objektive“ und „nachbarschützende“ Abstandsflächentiefe (vgl. § 5 VII a.F., wonach der Faktor allgemein 0,6 der Wandhöhe, der nachbarschützende Faktor aber allgemein nur 0,4 betrug). Auch das sog. Schmalseitenprivileg (Wandlänge < 16m) nach § 5 VIII a.F. ist entfallen.

- Unberücksichtigt bleiben bei der Abstandsflächenberechnung bestimmte untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Dachvorsprünge, Erker, Balkone). Stets dürfen diese nicht mehr als 1,50 m hervortreten, § 5 VI Zi. 1 und 2 LBO.

**Grund** für die Abstandsflächentiefe sind die ausreichende Belichtung mit Tageslicht, eine ausreichende Belüftung und ausreichender Schutz vor Brandgefahren (für das entstehende und für Nachbargebäude).

c) Eine Sonderregelung für die Abstandsflächentiefe enthält § 6 LBO. Zunächst sind keine Abstandsflächen erforderlich, wenn die jeweilige Außenwand max. 1m hoch ist, vgl. § 6 I Nr. 1 LBO.

Die in der Praxis bedeutsamen Vorgänge regelt aber § 6 I Nr. 2 LBO, nämlich die Zulassung von Garagen (Definition vgl. § 2 VIII S. 2 LBO), Gewächshäusern oder Gebäude ohne Aufenthaltsräume (vgl. § 2 VII LBO). Hier gilt, dass bei einer Wandhöhe von 3m und einer Wandfläche bis max. 25 m<sup>2</sup> solche Anlagen in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen.

Allerdings gibt es über § 6 I 3 LBO eine Einschränkung zur Grenzbebauung (max. 9m zu einem Nachbarn und insgesamt -zu allen Grundstücksnachbarn hin- höchstens 15m).

§ 6 LBO wie auch § 7 LBO enthalten weitere, in der Praxis oft relevante Vorgaben für Sonderfälle. Z.B. sind Reduzierungen in der Abstandsflächentiefe bei einer nachträglichen Wärmedämmung denkbar.

d) Die LBO regelt inhaltlich neben den zuvor genannten grundsätzlichen Vorgaben viele Details zur Bauausführung, den einzelnen Bauvorhaben und Wohnungen (§§ 4-40 LBO). Im Folgenden sind nur einige Beispiele genannt. Stets muss bei jedem Bauvorhaben nachgesehen werden, ob entsprechende Regelungen Anwendung finden.

- Teilung von Grundstücken: während die Grundstücksteilung früher sowohl nach dem BauGB als auch der LBO genehmigungspflichtig war, wurde dies in der LBO in den 90er Jahren abgeschafft und im BauGB stark reduziert (vgl. §§ 19 ff. BauGB). Die Novelle 2010 hat in der LBO (wieder) neu aufgenommen, dass mit der Teilung keine Verhältnisse geschaffen werden dürfen, die gegen Bauordnungsrecht verstoßen. Die Regelung des § 8 LBO könnte mit der nächsten Novelle noch etwas abgeänderte werden, um bauordnungswidrige Verhältnisse stärker abwehren zu können.

- Die Vorschrift der §§ 29 - 33 LBO wurden 2010 neu gefasst, u.a. wegen Brandschutzregelungen.

- Aufenthaltsräume, Wohnungen: Die Höhe bei Aufenthaltsräumen (grds. 2,3 m) und die ausreichende Belüftung sind in § 34 LBO geregelt. Jede Wohnung muss mit einer Küche/Kochnische ausgestattet sein, die zumindest für sich lüftbar sein muss. Einzelheiten ergeben sich aus den §§ 34-36 LBO.

- Neben den allgemeinen Anforderungen an die Gebäude/Wohnung können für sog. „Sonderbauten“ (definiert in § 38 II LBO) zur Abwendung von Gefahren besondere Anforderungen (denkbar sind aber auch Erleichterungen) gestellt werden. Hier findet sich auch eine Erklärung des Begriffs „Hochhaus“ (§ 38 II Nr. 1 LBO; in der LBO a.F. gab es eine Def. in § 2 IV)

- Das barrierefreie Bauen ist in § 39 LBO geregelt. Nach der gesetzlichen Vorschrift sind baulichen Anlagen (§ 2 I LBO) die überwiegend von bestimmten Personengruppen genutzt werden (behinderte oder alte Menschen) so zu errichten, dass eine Nutzung (möglichst) ohne fremde Hilfe möglich ist.

Für Wohnungen ist nach § 35 I 1 bisher vorgeschrieben, dass bei Wohngebäude mit

mehr als vier Wohnungen mindestens ein Geschoss barrierefrei sein muss. Geplant ist, dies dahin zu ändern, dass schon bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen dies Pflicht entsteht (Gesetzentwurf Novelle 2013/14)

- Stellplätze/Garagen: Fragen betreffend Stellplätze/Garagen regelt § 37 LBO. Der Grundsatz der LBO heißt: je Wohnung muss (und genügt) ein Stellplatz/ Garage (vgl. § 2 VIII LBO) hergestellt werden. Allerdings können die Gemeinden aufgrund der Ermächtigung des § 74 II Nr. 2 LBO per Satzung eine Ausweitung auf 2 Stellplätze/Garagen verlangen, wenn (und nur dann!) Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe einen zusätzlichen Stellplatz erfordern.

Die Anzahl für Stellplätze bei anderen Vorhaben (z.B. Einkaufszentren) ist "in ausreichender Zahl" herzustellen. Hierzu gibt es Verwaltungsvorschriften des Landes.

Können notwendige Stellplätze/Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden, kann nach der LBO eine Ablösesumme (Geldbetrag) verlangt werden. Dies gilt aber nicht für notwendige Stellplätze/Garagen für Wohnungen (§ 47 V, VI LBO) Die Gemeinde kann das Geld zweckgebunden verwenden zur Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen.

Geplante Änderungen mit der Novelle 2013/14:

Im § 37 LBO soll es künftig eine umfassende Fahrrad-Stellplatz-Regelung geben. Danach soll es Abstellflächen u.a. für Kinderwagen und Gehhilfen über das, was bisher in § 35 IV geregelt ist geben. Außerdem ist geplant, eine allgemeine Fahrrad-Stellplatz-Pflicht festzulegen. Pro Wohnung können zwei geeignete wettergeschützte Abstellplätze gefordert werden. Die Städte und Gemeinden sollen die Möglichkeit erhalten Regelungen zu erlassen wonach weniger als die bisher notwendigen Kfz-Stellplätze gefordert werden könnten.

- Was die „technische Seite“ der LBO betrifft, beachten Sie insbesondere den Dritten, Vierten und Fünften Teil (§§ 11 – 33). So regelt z.B. § 11 LBO, dass bauliche Anlagen nicht verunstaltend sein dürften („ästhetische Belange“ des Bauens). Ab wann jeweils eine Verunstaltung i.S. der Vorschrift des § 11 II LBO vorliegt, ergibt sich aus dem konkreten Einzelfall. Bei der Beurteilung ist i.d.R. ein strenger Maßstab anzulegen. Einfacher ist eine Lösung eines solchen Problems beim Vorhandensein von Kulturdenkmalen, vgl. § 11 I LBO.

Bei den weiteren Vorschriften geht es um die Fragen der Standsicherheit (§ 13 LBO), des Wärme- und Schallschutzes, des Brandschutzes (§ 15 LBO) und um Bauprodukte (§ 17 LBO bitte lesen!) aber auch um die Ausgestaltung der einzelnen Bauteile (z.B. dass Dächer widerstandsfähig gegen Witterungseinflüsse herzustellen sind, § 27 VI LBO) oder um Versorgungsanlagen, z.B. §33 LBO.

e) Weitere Überlegungen des Gesetzgebers zur Novelle 2013/14 sind u.a.:

- Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Solaranlagen auf Gebäuden
- Beschränkung von kommunalen Gestaltungssatzungen, die Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen
- Erweiterung der Verwendung von Holz als Baumaterial (Thema Brandschutz - Veränderungen bei § 26 LBO)
- Begrünung von Grundstücken/Fassaden etc. soll gefördert werden (Ergänzung in § 9 LBO)
- Verbesserung des Brandschutzes bei Tierhaltung in Ställen (Änderung in § 15 LBO)
- Veränderungen im Kenntnissgabeverfahren (nur noch möglich, wenn keine Abweichung vom BP)

- Anzeigepflicht bei Mobilfunkanlagen (auch wenn verfahrensfrei)
- Rauchwarnmeldepflicht: § 15 VII LBO wurde bereits mit einem anderen Gesetz im Sommer 2013 eingeführt. Danach müssen in Aufenthaltsräumen, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen je mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Für bestehende Gebäude gibt es eine Nachrüstungspflicht bis 31.12.14

4. Die LBO Baden-Württemberg überträgt eine besondere Verantwortung dem Entwurfsverfasser und den Fachplanern (§ 43 LBO). Kommen diese ihren Pflicht wiederholt nicht nach und missachtet die Vorschriften, **kann** (Ermessen) ihnen ganz oder teilweise untersagt werden, Bauvorlagen zu verfassen; § 43 VII LBO. Die Verantwortung zeigt sich z.B. auch in den Regelungen zum Ordnungswidrigkeiten, § 75 (Nr. 5) LBO.

## **B) Denkmalschutz**

Ein oftmals bei Bauvorhaben relevantes Gesetz ist das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) des Landes.

Es ist nämlich im Allgemeininteresse, Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, zu erhalten.

Zuständige Behörde ist i.d.R. die untere Denkmalschutzbehörde, die gleichzeitige untere Baurechtsbehörde ist (§ 3 DSchG).

Da Eigentümer von Kulturdenkmalen zum Erhalt verpflichtet sind, sofern es „zumutbar“ ist (vgl. § 6 DSchG) ist bei Planungen zu Veränderungen an Denkmalen möglichst frühzeitig mit der Baurechtsbehörde/Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

Veränderungen oder Beseitigungen von Kulturdenkmalen bedürfen nämlich einer Genehmigung, § 8 DSchG. Die Genehmigung ist ein eigener Verwaltungsakt.

Verstöße gegen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.