

# Baufreigabebeschein

AZ: 313-men 2005/0057-BGV  
2005/0151-BOV

für das Bauvorhaben  
Teilaufstockung eines Zweifamilienhauses,  
Anbau eines Balkons

Bauländer:  
Manuel Bromberg, Scheidestraße 18, 71229 Leinfelden

Planverfasser:  
Bernhard Buchmann, Frazer Althaus, Poststraße 13,  
71229 Leinfelden

**Bauunternehmer für die Rohbauarbeiten**  
Name:  
Anschritt:  
Ruf-Nr.:

## BAUANTRAG STELLEN

# Rechtlicher Hürdenlauf

Wer bauen will, hat eine ganze Reihe von Vorschriften zu beachten. In Deutschland und in Österreich sind die Grundlagen im Baugesetzbuch verankert, Bauen ist aber Länderangelegenheit. Auch Städte und Gemeinden haben ein Wörtchen mitzureden. Was Bauwillige beachten und was sie bedenken müssen, darüber informiert unser Autor, der selbst bauvorlageberechtigt ist.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist in den deutschsprachigen Ländern umfassend geregelt. Neben dem Baugesetzbuch, welches länderübergreifend gilt, sind in Deutschland insbesondere die Landesbauordnung und in Österreich die Bau- und Technikgesetze der Länder zu beachten. In beiden Ländern ist das Baurecht Sache der Bundesländer.

Grundsätzlich ist jede Bautätigkeit genehmigungspflichtig. Es gibt jedoch auch ein paar Ausnahmen, wonach in bestimmten Grenzen bauliche Anlagen genehmigungsfrei sind oder ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren ausreicht. Aufgrund der zahlreichen Unterschiede in den einzelnen Bundesländern kann an dieser Stelle auf die Einzelheiten nicht eingegangen werden.

Neben den Landesbauordnungen sind außerdem zahlreiche weitere Verordnungen, wie Garagen- und Stellplatzverordnung, Feuerungsverordnung, Verkaufsstättenverordnung und in Österreich die OIB-Richtlinien, zu beachten.

Neben den Bauvorschriften der Länder werden von den Städten und Gemeinden weitere örtliche Bauvorschriften wie Bebauungspläne, Stellplatzverordnungen usw. erlassen, die ebenfalls zu beachten sind.

## VORSCHRIFTEN EINHALTEN – KOSTEN SPAREN

Damit die zahlreichen Vorschriften auch umgesetzt werden, ist für die Erstellung der Bauvorlagen und für die Bauüberwachung eine Bauvorlageberechtigung notwendig. Bauvorlageberechtigt sind Architekten und meist auch Bauingenieure, stellenweise (zum Beispiel in Hessen) auch Meister des Bauhandwerks. Je nach Größe und Schwierigkeit sind eventuell weitere Fachleute wie Prüfstatiker einzuschalten.

Aber Achtung: Ein Baugenehmigungsverfahren ist nicht nur für einen Neubau, sondern meist auch bei Umbau und Nutzungsänderung notwendig. Der Bestandsschutz gilt nur für die genehmigte Nutzung.

Da es zahlreiche Grenzen und Wechselbeziehungen gibt – ab welcher Größe, Höhe oder bei welcher Nutzung welche Vorschriften einzuhalten

ten sind – sollten diese von Beginn der Planung an beachtet werden. So lassen sich Bau- und Genehmigungskosten sparen und das Genehmigungsverfahren vereinfachen.

## VERKAUFSTÄTTENVERORDNUNG REGELT BRANDSCHUTZ

Beispiel Verkaufsstättenverordnung (VKVO): gilt für den Bau und den Betrieb einer Verkaufsstätte bei einer Verkaufsfläche von

CHECKLISTE	
<b>Überlegungen vor dem Bauantrag</b>	
Welche Nutzung ist geplant?	
Welche Nutzung ist evtl. in ein paar Jahren geplant?	
Gibt es einen Bebauungsplan?	
Welche Abstandsflächen sind einzuhalten?	
Welche Grenzwerte sind bei Schallemissionen einzuhalten?	
Welche Stellplatzverordnung ist maßgeblich?	
Wie viele Parkplätze sind notwendig?	
Ist die Verkaufsstättenverordnung zu beachten?	
Muss ein Wärmeschutznachweis erstellt werden?	
<b>Brandschutz</b>	
Notwendige Baustoffklassen?	
Zulässige Länge der Fluchtwege?	
Notwendige Breite der Fluchtwege?	
Sind Brandabschnitte notwendig?	
Ist eine Sprinkleranlage notwendig?	
Notwendige Zufahrt und Standplatz für die Feuerwehr?	



Sind erst einmal alle rechtlichen Hürden genommen, kann der Bau beginnen

## GESETZGEBUNG

### Verordnungen, die das Bauen betreffen

#### › Bundesebene

Bundesbaugesetzbuch

#### › Länderebene

Landesbauordnung (D)

Bau- und Technikgesetze der Länder (A)  
Weitere Verordnungen: Garagen- und  
Stellplatzverordnung, Feuerungsverord-  
nung, Verkaufsstättenverordnung (in D)  
und OIB-Richtlinien (in A)

#### › Städte und Gemeinden

Örtliche Bauvorschriften: Bebauungspläne,  
Stellplatzverordnungen usw.

mehr als 2000 m<sup>2</sup> und regelt unter anderem den Brandschutz. Diesem Aspekt wird immer mehr Aufmerksamkeit gewidmet. Liegt die Verkaufsfläche bei maximal 2000 m<sup>2</sup>, ist diese Verordnung nicht relevant. Sehr wohl aber bei 2001 m<sup>2</sup>. Nach der VKVO ist die Verkaufsfläche in Brandabschnitte zu unterteilen. Die Fläche der Brandabschnitte darf bei erdgeschossigen Verkaufsstätten ohne Sprinkleranlage maximal 3000 m<sup>2</sup> betragen, mit Sprinkleranlage maximal 10000 m<sup>2</sup>. Wird jedoch eine lichtdurchlässige Bedachung aus schwer entflammaren Baustoffen hergestellt, ist bereits ab 2000 m<sup>2</sup> eine Sprinkleranlage einzubauen.

Mit der Checkliste (linke Seite unten) können die wichtigsten Rahmenbedingungen erfasst werden. Die Planung sollte frühzeitig durch einen Fachplaner auf eine kostengünstige Genehmigungsfähigkeit abgestimmt werden.

TEXT: **Thilo Grust**, Holzkirchen

BILDER: **yagabunga - Fotolia.com** (1), **Grust** (2)

## DER AUTOR



### Thilo Grust

betreibt ein unabhängiges Planungsbüro mit Schwerpunkt im Gewächshausbau (Kultur- und

Verkaufsgewächshäuser, Gartencenter) im bayrischen Holzkirchen. Das Leistungsspektrum umfasst alle Gewerke. (Infos: [www.gewaechshausplaner.de](http://www.gewaechshausplaner.de)). Zuvor war er Projektleiter einer Gewächshausbaufirma.



# Web-und-los!

...der einfache Weg zur Website.



Erreichen Sie alle potenziellen Kunden in Ihrem Einzugsgebiet?

Mit Web-und-los! haben Sie in Nullkommanix eine professionelle Website, die wirkt.

**Einfach. Kostengünstig. Schnell.**

Die Online-Profis des Ulmer Verlags, Ihres Fachverlags der Grünen Branche, haben Web-und-los! speziell für Gärtnereien entwickelt.

Für weitere Informationen und individuelle Beratung wenden Sie sich einfach an unser freundliches und kompetentes Team:

Verlag Eugen Ulmer • Verlagsbereich Online • Wollgrasweg 41 • 70599 Stuttgart • Fax: 07 11 - 45 07 - 120 • E-Mail: [support@ulmer.de](mailto:support@ulmer.de) • [www.web-und-los.de/support](http://www.web-und-los.de/support)  
Oder besuchen Sie uns unter [www.web-und-los.de](http://www.web-und-los.de).