

**2132-1-I****Bayerische Bauordnung (BayBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 4. August 1997**

**Fundstelle:** GVBl 1997, S. 433

Zuletzt geändert am 9.7.2003, GVBl 2003, S. 419

**Inhaltsübersicht**

## Erster Teil

**Allgemeine Vorschriften**

- Art. 1 Anwendungsbereich
- Art. 2 Begriffe
- Art. 3 Allgemeine Anforderungen

## Zweiter Teil

**Das Grundstück und seine Bebauung**

- Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- Art. 5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
- Art. 6 Abstandsflächen
- Art. 7 Abweichungen von den Abstandsflächen
- Art. 8 Kinderspielplätze
- Art. 9 Einfriedung der Baugrundstücke
- Art. 10 Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlagen

## Dritter Teil

**Bauliche Anlagen**

## Abschnitt I

**Baugestaltung**

- Art. 11 Baugestaltung

## Abschnitt II

**Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

- Art. 12 Baustelle
- Art. 13 Standsicherheit
- Art. 14 Schutz gegen Einwirkungen
- Art. 15 Brandschutz
- Art. 16 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz
- Art. 17 Verkehrssicherheit
- Art. 18 Beheizung, Beleuchtung und Lüftung

## Abschnitt III

**Bauprodukte und Bauarten**

- Art. 19 Bauprodukte
- Art. 20 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- Art. 21 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- Art. 22 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- Art. 23 Bauarten
- Art. 24 Übereinstimmungsnachweis
- Art. 25 Übereinstimmungserklärung des Herstellers

Art. 26 Übereinstimmungszertifikat

Art. 27 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

#### Abschnitt IV

### **Wände, Decken, Dächer und Rettungswege**

Art. 28 Tragende Wände, Pfeiler und Stützen

Art. 29 Außenwände

Art. 30 Trennwände

Art. 31 Brandwände

Art. 32 Decken und Böden

Art. 33 Dächer

Art. 34 Vorbauten

Art. 35 Treppen

Art. 36 Treppenräume und Ausgänge

Art. 37 Notwendige Flure

Art. 38 Fenster, Türen und Kellerlichtschächte

#### Abschnitt V

### **Haustechnische Anlagen, Feuerungsanlagen und andere Anlagen**

Art. 39 Aufzüge

Art. 40 Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle, Leitungsanlagen

Art. 41 Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen

Art. 42 Nicht an Sammelkanalisationen angeschlossene Anwesen

Art. 43 Abfallschächte

Art. 44 Abfallbehälter

#### Abschnitt VI

### **Aufenthaltsräume und Wohnungen**

Art. 45 Aufenthaltsräume

Art. 46 Wohnungen

Art. 47 Aufenthaltsräume und Wohnungen im Kellergeschoß

Art. 48 Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum

Art. 49 Aborräume

Art. 50 Bäder

#### Abschnitt VII

### **Besondere bauliche Anlagen**

Art. 51 Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen (ab 01.08.2003 barrierefreies Bauen)

Art. 52 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Art. 53 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

Art. 54 Ställe

#### Vierter Teil

### **Die am Bau Beteiligten**

Art. 55 Grundsatz

Art. 56 Bauherr

Art. 57 Verantwortlichkeit des Entwurfsverfassers und der Ersteller bautechnischer Nachweise

Art. 58 Unternehmer

#### Fünfter Teil

### **Bauaufsichtsbehörden**

Art. 59 Bauaufsichtsbehörden

Art. 60 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

Art. 61 Sachliche Zuständigkeit

#### Sechster Teil

#### **Verfahren**

##### Abschnitt I

#### **Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Vorhaben**

Art. 62 Genehmigungspflichtige Vorhaben

Art. 63 Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für die Errichtung und Änderung

Art. 64 Genehmigungsfreistellung

Art. 65 Verfahren bei Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen

Art. 66 Planungsrechtliche Genehmigung

##### Abschnitt II

#### **Bauaufsichtliches Verfahren**

Art. 67 Bauantrag und Bauvorlagen

Art. 68 Bauvorlage- und Nachweisberechtigung

Art. 69 Behandlung des Bauantrags

Art. 70 Abweichungen

Art. 71 Beteiligung des Nachbarn

Art. 72 Baugenehmigung und Baubeginn

Art. 73 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Art. 74 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

Art. 75 Vorbescheid

Art. 76 Teilbaugenehmigung

Art. 77 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung

Art. 78 Bauüberwachung

Art. 79 Fortführung der Bauarbeiten und Benutzung der baulichen Anlage

Art. 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte

Art. 81 Baueinstellung

Art. 82 Baubeseitigung

Art. 83 Betreten der Grundstücke und der baulichen Anlagen

Art. 84 Bekanntgabe von Bauvorhaben

Art. 85 Genehmigung fliegender Bauten

Art. 86 Bauvorhaben des Bundes, der Länder und der kommunalen Gebietskörperschaften

Art. 87 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

Art. 88 Grundrechtseinschränkung

#### Siebenter Teil

#### **Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften**

Art. 89 Ordnungswidrigkeiten

Art. 90 Rechtsverordnungen

Art. 91 Örtliche Bauvorschriften

Art. 92 Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch und anderen Bundesgesetzen

#### Achter Teil

#### **Übergangs- und Schlußvorschriften**

Art. 93 Übergangsvorschriften

Art. 94 Aufhebung bestehender Vorschriften

Art. 95 Inkrafttreten

## **Erster Teil**

### **Allgemeine Vorschriften**

#### **Art. 1**

##### **Anwendungsbereich**

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

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

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

#### **Art. 2**

##### **Begriffe**

(1) <sup>1</sup> Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

<sup>2</sup> Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen. <sup>3</sup> Als bauliche Anlagen gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie

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

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

(3) <sup>1</sup> Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume im Sinn des Art. 45 Abs. 2 möglich sind, an einer Stelle mehr als 7 m, Hochhäuser solche, bei denen dieser Fußboden mehr als 22 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt.

<sup>2</sup> Alle anderen Gebäude sind Gebäude mittlerer Höhe.

(4) <sup>1</sup> Vorhaben geringer Schwierigkeit sind

1. einfache bauliche Anlagen einschließlich einfacher Änderungen anderer baulicher Anlagen,
2. Wohngebäude geringer Höhe, auch in der Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen,
3. Gebäude geringer Höhe, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich im Sinn des § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genutzt werden,
4. nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m, soweit sie keine einfachen baulichen Anlagen und keine Sonderbauten sind.

<sup>2</sup> Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) sind

1. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe,
2. Hochhäuser,
3. Hochregale mit mehr als 7,50 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut),
4. bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude,
5. Verkaufsstätten, Messe- und Ausstellungsbauten mit mehr als 2000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche,
6. Versammlungsstätten, einschließlich Kirchen, für mehr als 100 Personen,
7. Sportstätten mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Hallensportfläche oder mehr als 100 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen mit mehr als 400 Zuschauerplätzen,
8. Krankenhäuser, Entbindungs- und Säuglingsheime, Pflegeeinrichtungen,
9. Heime und Tageseinrichtungen für Kinder, Behinderte und alte Menschen, Einrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung von Personen sowie Kindergärten mit mehr als zwei Gruppen oder mit dem Aufenthalt von Kindern dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses,
10. Gaststätten mit mehr als 60 Gastplätzen oder mehr als 30 Gastbetten,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Ausbildungseinrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten,
13. Garagen mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
14. Fliegende Bauten außer nach Art. 85 Abs. 3,
15. Camping- und Wochenendplätze,
16. Bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit erhöhter Brand-, Explosions-, Gesundheits- oder Verkehrsgefahr verbunden ist, und Anlagen, die in der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes am 1. Januar 1997 enthalten waren.

<sup>3</sup> Alle anderen baulichen Anlagen sind Vorhaben mittlerer Schwierigkeit.

(5) <sup>1</sup> Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. <sup>2</sup> Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(6) Bauprodukte sind

1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.

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

## **Art. 3**

### **Allgemeine Anforderungen**

(1) <sup>1</sup> Bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen im Sinn von Art. 1 Abs. 1 Satz 2 sowie ihre Teile sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, daß die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. <sup>2</sup> Sie müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend angemessen dauerhaft erfüllen und ohne Mißstände benutzbar sein. <sup>3</sup> Sie sind einwandfrei zu gestalten und dürfen das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten.

(2) <sup>1</sup> Die vom Staatsministerium des Innern oder der von ihm bestimmten Stelle durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten. <sup>2</sup> Bei der Bekanntmachung kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden. <sup>3</sup> Art. 19 Abs. 3, Art. 23 und 70 Abs. 1 bleiben unberührt. <sup>4</sup> Werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst beachtet, gelten die entsprechenden bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften als eingehalten.

(3) Für den Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinn des Art. 1 Abs. 1 Satz 2, für die Änderung ihrer Benutzung und für Baustellen und Baugrundstücke gelten Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 sinngemäß.

## **Zweiter Teil**

### **Das Grundstück und seine Bebauung**

## **Art. 4**

### **Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden**

(1) Gebäude dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:

1. Das Grundstück muß nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein;
2. das Grundstück muß in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

(2) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinn der §§ 12 und 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils können insbesondere folgende Abweichungen von Absatz 1 gestattet werden:

1. Bei Wohnwegen von begrenzter Länge kann auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen;
2. bei Wohnwegen von begrenzter Länge kann auf die Widmung verzichtet werden, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude geringer Höhe erschlossen werden und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, daß der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.

(3) Im Außenbereich genügt eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg.

## Art. 5

### Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) <sup>1</sup> Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, benötigt werden. <sup>2</sup> Ausreichend große Flächen sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, insbesondere wenn Lärmschutz und Luftreinhaltung das erfordern.
- (2) <sup>1</sup> Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß auf diesen Flächen Bäume nicht beseitigt werden, die für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich sind. <sup>2</sup> Unter diesen Voraussetzungen kann sie auch verlangen, daß diese Flächen ganz oder teilweise nicht unterbaut werden.

## Art. 6

### Abstandsflächen

- (1) <sup>1</sup> Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. <sup>2</sup> Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muß oder gebaut werden darf. <sup>3</sup> Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude an der Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, daß angebaut wird. <sup>4</sup> Muß nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, daß eine Abstandsfläche eingehalten wird.
- (2) <sup>1</sup> Die Abstandsflächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen. <sup>2</sup> Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.
- (3) <sup>1</sup> Die Tiefe der Abstandsfläche bemißt sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. <sup>2</sup> Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. <sup>3</sup> Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln. <sup>4</sup> Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 75 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet. <sup>5</sup> Die Höhe von Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 75 Grad voll, im übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen. <sup>6</sup> Das sich so ergebende Maß ist H. <sup>7</sup> Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Erker und Balkone bleiben außer Betracht, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.
- (4) <sup>1</sup> Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. <sup>2</sup> In Kerngebieten genügt eine Tiefe von 0,50 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m. <sup>3</sup> In Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, können geringere Tiefen als nach Satz 1, jedoch nicht weniger als 3 m, gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigt.
- (5) <sup>1</sup> Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die



Hälfte der nach Absatz 4 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m; das gilt nicht in Kerngebieten und Gewerbe- und Industriegebieten. <sup>2</sup> Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

<sup>3</sup> Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

(6) Liegen sich in Gewerbe- und Industriegebieten auf einem Grundstück Gebäude oder Gebäudeteile mit feuerbeständigen Wänden ohne Öffnungen gegenüber, so ist abweichend von Absatz 4 ein Abstand zwischen diesen Wänden von 3 m zulässig.

(7) In die Abstandsflächen werden abweichend von Absatz 2 Satz 1 öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen zur Hälfte eingerechnet.

(8) In den Abstandsflächen sind abweichend von Absatz 1 untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen zulässig.

(9) Die Absätze 1 bis 8 gelten für andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sinngemäß, wenn von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

## Art. 7

### Abweichungen von den Abstandsflächen

(1) <sup>1</sup> Werden von den Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 91 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 liegen müßten, finden Art. 6 Abs. 4 und 5 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an. <sup>2</sup> Eine ausreichende Belichtung und Lüftung müssen gewährleistet sein. <sup>3</sup> Die Flächen für notwendige Nebenanlagen, insbesondere für Kinderspielflächen, Garagen und Stellplätze, dürfen nicht eingeschränkt werden. <sup>4</sup> Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 bleibt unberührt.

(2) <sup>1</sup> Gebäude mit einer Traufhöhe von nicht mehr als 5 m für die örtliche Versorgung mit Elektrizität, Wärme, Gas und Wasser, Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau und Gärfutterbehälter für die Landwirtschaft sind in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig. <sup>2</sup> Dies gilt nicht für Gärfutterbehälter bezüglich der Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken.

(3) Liegen sich Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück gegenüber, von denen mindestens eines nicht mehr als ein Vollgeschoß aufweist und nicht dem Wohnen dient, so kann gestattet werden, daß die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 erforderlichen Abstandsflächen in ihrer Tiefe bis auf eine halbe Wandhöhe dieses Gebäudes vermindert werden, soweit nicht dadurch Brandschutz, Belichtung und Lüftung beeinträchtigt werden.

(4) <sup>1</sup> Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zu Tiefgaragen mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 m<sup>2</sup> brauchen zur Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird; die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis 75 Grad und Giebelflächen im Bereich des Dachs bei einer Dachneigung bis zu 75 Grad bleibt außer Betracht. <sup>2</sup> Insgesamt darf diese Grenzbebauung auf dem Grundstück 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche sowie eine Gesamtlänge der Außenwände von 8 m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten; dabei werden Nutzflächen in Dach- und Kellerräumen nicht angerechnet. <sup>3</sup> Die bauliche Verbindung dieser Grenzbebauung mit einem Hauptgebäude oder einem weiteren Nebengebäude ist zulässig, soweit diese Gebäude für sich betrachtet die auf sie treffenden Abstandsflächen einhalten.



(5) <sup>1</sup> Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 oder die Abstandsflächen auf Grund von örtlichen Bauvorschriften nach Art. 91 können sich ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form zustimmt oder sie aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht überbaut werden können; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. <sup>2</sup> Sie müssen zusätzlich zu den für die Bebauung des Nachbargrundstücks vorgeschriebenen Abstandsflächen von der Bebauung freigehalten werden. <sup>3</sup> Art. 6 Abs. 1 Sätze 3 und 4 bleiben unberührt.

## **Art. 8**

### **Kinderspielplätze**

(1) Werden Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz in geeigneter Lage anzulegen und zu unterhalten; die Art, Größe und Ausstattung des Kinderspielplatzes richten sich nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.

(2) <sup>1</sup> Der Bauherr darf den Kinderspielplatz auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks herstellen, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist. <sup>2</sup> Kann der Bauherr den Kinderspielplatz nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der unmittelbaren Nähe herstellen, so kann er seine Verpflichtung nach Absatz 1 auch dadurch erfüllen, daß er sich der Gemeinde gegenüber verpflichtet, die Kosten für die Anlage und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes in angemessener Höhe zu tragen. <sup>3</sup> Das gilt nur, wenn die Gemeinde in der Nähe des Baugrundstücks an Stelle des Bauherrn den vorgeschriebenen Kinderspielplatz oder einen der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatz herstellt oder herstellen läßt.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann Sicherheitsleistung in angemessener Höhe verlangen.

(3) <sup>1</sup> Für bestehende Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen auf einem Grundstück kann die Bauaufsichtsbehörde die Anlage oder Erweiterung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes verlangen.

<sup>2</sup> Die Absätze 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn die Art der Wohnungen oder ihre Umgebung die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht erfordern.

## **Art. 9**

### **Einfriedung der Baugrundstücke**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß Baugrundstücke entlang öffentlicher Wege, Straßen oder Plätze sowie Sport- und Spielplätze, Campingplätze und Wochenendplätze, Lager- und Abstellplätze und Aufschüttungen im Sinn des Art. 2 Abs. 1 Nr. 3 eingefriedet oder abgegrenzt werden, wenn die öffentliche Sicherheit und Ordnung es erfordern.

(2) Bei Vorgärten kann die Bauaufsichtsbehörde die Errichtung von Einfriedungen untersagen, wenn die Sicherheit des Verkehrs oder die einheitliche Gestaltung des Straßenbilds dies erfordert.

(3) Für Einfriedungen oder Abgrenzungen, die keine baulichen Anlagen sind, gelten die Art. 11 und 17 sinngemäß.

## **Art. 10**

### **Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlagen**

(1) Werden bauliche Anlagen errichtet oder geändert, so kann verlangt werden, daß die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder in ihrer Höhenlage verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbilds zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Oberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

(2) <sup>1</sup> Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist, soweit erforderlich, von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. <sup>2</sup> Die Höhenlage der Verkehrsflächen und die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung sind dabei zu beachten.

### **Dritter Teil**

#### **Bauliche Anlagen**

##### **Abschnitt I**

##### **Baugestaltung**

###### **Art. 11**

##### **Baugestaltung**

(1) Bauliche Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzubilden und so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken.

(2) <sup>1</sup> Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht verunstalten. <sup>2</sup> Verunstaltend sind auch die störende Häufung von Werbeanlagen und Werbeanlagen an Ortsrändern, soweit sie in die freie Landschaft hineinwirken.

##### **Abschnitt II**

#### **Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

###### **Art. 12**

##### **Baustelle**

(1) Baustellen sind so einzurichten, daß bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert, abgebrochen oder instand gehalten werden können und daß keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen.

(2) Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Meldeanlagen, Grundwassermeßstellen, Vermessungszeichen, Abmarkungszeichen und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten.

(3) Während der Ausführung genehmigungspflichtiger oder nach Art. 64 genehmigungsfreier Vorhaben hat der Bauherr an der Baustelle eine Tafel, die die Bezeichnung des Vorhabens und die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muß, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

###### **Art. 13**

## **Standicherheit**

<sup>1</sup> Jede bauliche Anlage muß im ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein standsicher sein. <sup>2</sup> Die Standicherheit muß auch während der Errichtung und bei der Änderung und dem Abbruch gewährleistet sein. <sup>3</sup> Die Standicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds des Nachbargrundstücks dürfen nicht gefährdet werden.

### **Art. 14**

#### **Schutz gegen Einwirkungen**

(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, daß durch chemische, physikalische, pflanzliche oder tierische Einwirkungen keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen.

(2) Bauprodukte sind so zu wählen und zusammenzufügen, daß sie sich gegenseitig nicht chemisch oder physikalisch schädlich beeinflussen können.

### **Art. 15**

#### **Brandschutz**

(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, daß der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

(2) <sup>1</sup> Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muß in jedem Geschoß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). <sup>2</sup> Der erste Rettungsweg muß für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

<sup>3</sup> Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.

(3) <sup>1</sup> Für die Feuerwehr ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen, von denen aus es notwendig werden kann, Menschen zu retten. <sup>2</sup> Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsgeräte erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. <sup>3</sup> Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten.

(4) <sup>1</sup> Die Verwendung brennbarer Baustoffe ist zulässig, soweit dieses Gesetz oder Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmen. <sup>2</sup> Leichtentflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden.

<sup>3</sup> Dies gilt nicht für solche Baustoffe, die in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht mehr leichtentflammbar sind.

(5) Für Hochhäuser müssen die für die Brandbekämpfung und für die Rettungsmaßnahmen erforderlichen besonderen Feuerlösch- und Rettungsgeräte vorhanden sein.

(6) Feuerbeständige Bauteile müssen in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; dies gilt nicht für feuerbeständige Abschlüsse von Öffnungen.

(7) Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzeinschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

## **Art. 16**

### **Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz**

(1) <sup>1</sup> Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen oder bei einer Nutzungsänderung ist ein den klimatischen Verhältnissen, dem Standort und der vorgesehenen Nutzung entsprechender ausreichender Wärmeschutz vorzusehen. <sup>2</sup> Der Wärmeverlust soll niedrig gehalten werden.

(2) <sup>1</sup> Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen oder bei einer Nutzungsänderung ist ein der vorgesehenen Nutzung und dem Standort entsprechender ausreichender Schallschutz vorzusehen.

<sup>2</sup> Lärmschutzmauern, bepflanzte Lärmschutzwälle oder ähnliche Anlagen können verlangt werden, wenn Lage und Nutzung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen das erfordern.

(3) Erschütterungen, Schwingungen oder Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen (Anlagen und Geräten) in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, daß keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen.

## **Art. 17**

### **Verkehrssicherheit**

(1) <sup>1</sup> Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke müssen ihrem Zweck entsprechend verkehrssicher sein. <sup>2</sup> In, an und auf baulichen Anlagen sind Flächen, die im allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 50 cm tiefer liegende Flächen angrenzen, ausreichend hoch und fest zu umwehren, es sei denn, daß die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht. <sup>3</sup> Ist mit der Anwesenheit von Kleinkindern auf der zu sichernden Fläche üblicherweise zu rechnen, müssen Umwehrungen so ausgebildet werden, daß sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern; das gilt nicht innerhalb von Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen und innerhalb von Wohnungen.

(2) Bauliche Anlagen und ihre Benutzung dürfen die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden.

## **Art. 18**

### **Beheizung, Beleuchtung und Lüftung**

Räume müssen beheizt, belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können, soweit das nach der Nutzung erforderlich ist.

## **Abschnitt III**

### **Bauprodukte und Bauarten**

## **Art. 19**

### **Bauprodukte**

(1) <sup>1</sup> Bauprodukte dürfen für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur verwendet

werden, wenn sie für den Verwendungszweck

1. von den nach Absatz 2 bekanntgemachten technischen Regeln nicht oder nicht wesentlich abweichen (geregelt Bauprodukte) oder nach Absatz 3 zulässig sind und wenn sie auf Grund des Übereinstimmungsnachweises nach Art. 24 das Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) tragen oder
2. nach den Vorschriften
  - a) des Bauproduktengesetzes (BauPG),
  - b) zur Umsetzung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) vom 21. Dezember 1988 (ABl EG Nr. L 40 S. 12) durch andere Mitgliedstaaten der Europäischen Union und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
  - c) zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Union, soweit diese die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG berücksichtigen,
 in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Union (CE-Zeichen) tragen und dieses Zeichen die nach Absatz 7 Nr. 1 festgelegten Klassen und Leistungsstufen ausweist.

<sup>2</sup> Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht abweichen, dürfen auch verwendet werden, wenn diese Regeln nicht nach Absatz 2 bekanntgemacht sind. <sup>3</sup> Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen, bedürfen keines Nachweises ihrer Verwendbarkeit nach Absatz 3.

(2) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern für Bauprodukte, für die nicht nur die Vorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 maßgebend sind, in der Bauregelliste A die technischen Regeln bekannt, die zur Erfüllung der in diesem Gesetz und in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen erforderlich sind.

(3) <sup>1</sup> Bauprodukte, für die technische Regeln in der Bauregelliste A nach Absatz 2 bekanntgemacht worden sind und die von diesen wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik oder Technische Baubestimmungen nach Art. 3 Abs. 2 nicht gibt (nicht geregelte Bauprodukte), müssen

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (Art. 20),
2. ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (Art. 21) oder
3. eine Zustimmung im Einzelfall (Art. 22)

haben. <sup>2</sup> Ausgenommen sind Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes nur eine untergeordnete Bedeutung haben und die das Deutsche Institut für Bautechnik im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern in einer Liste C öffentlich bekanntgemacht hat.

(4) Das Staatsministerium des Innern kann durch Rechtsverordnungen vorschreiben, daß für bestimmte Bauprodukte, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen bestimmte Nachweise der Verwendbarkeit und bestimmte Übereinstimmungsnachweise nach Maßgabe der Art. 19 bis 22 und 24 bis 27 zu führen sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften diese Nachweise verlangen oder zulassen.

(5) <sup>1</sup> Bei Bauprodukten nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern vorgeschrieben werden, daß der

Hersteller über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierfür gegenüber einer Prüfstelle nach Art. 27 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 zu erbringen hat.<sup>2</sup> In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

(6) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach Art. 27 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 vorgeschrieben werden.

(7) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern in der Bauregelliste B

1. festlegen, welche der Klassen und Leistungsstufen, die in Normen, Leitlinien oder europäischen technischen Zulassungen nach dem Bauproduktengesetz oder in anderen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union enthalten sind, Bauprodukte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 erfüllen müssen, und
2. bekannt machen, inwieweit andere Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG nicht berücksichtigen.

## **Art. 20**

### **Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung**

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für nicht geregelte Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Sätze 1 und 2 nachgewiesen ist.

(2)<sup>1</sup> Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen.<sup>2</sup> Soweit erforderlich, sind Probestücke vom Antragsteller zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen.<sup>3</sup> Art. 69 Abs. 3 gilt entsprechend.

(3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.

(4)<sup>1</sup> Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt.<sup>2</sup> Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden.<sup>3</sup> Sie kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden; Art. 77 Abs. 2 gilt entsprechend.

(5) Die Zulassung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

(6) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.

(7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern.

## **Art. 21**

### **Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis**

(1)<sup>1</sup> Bauprodukte,

1. deren Verwendung nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient, oder
2. die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden,

bedürfen an Stelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses.<sup>2</sup> Das Deutsche Institut für Bautechnik macht dies mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauprodukte im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern in der Bauregelliste A bekannt.

(2)<sup>1</sup> Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach Art. 27 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 für nicht geregelte Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Sätze 1 und 2 nachgewiesen ist.<sup>2</sup> Art. 20 Abs. 2 bis 7 gelten entsprechend.

## **Art. 22**

### **Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall**

(1)<sup>1</sup> Mit Zustimmung des Staatsministeriums des Innern dürfen im Einzelfall

1. Bauprodukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz oder nach sonstigen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, jedoch deren Anforderungen nicht erfüllen, und
2. nicht geregelte Bauprodukte

verwendet werden, wenn deren Verwendbarkeit im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Sätze 1 und 2 nachgewiesen ist.

<sup>2</sup> Wenn Gefahren im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann das Staatsministerium des Innern im Einzelfall erklären, daß seine Zustimmung nicht erforderlich ist.

(2) Die Zustimmung für Bauprodukte nach Absatz 1, die in Baudenkmalern einschließlich Ensembles im Sinn des Denkmalschutzgesetzes verwendet werden sollen, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

## **Art. 23**

### **Bauarten**

(1)<sup>1</sup> Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen nach Art. 3 Abs. 2 Satz 1 wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauarten), dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung oder
2. eine Zustimmung im Einzelfall

erteilt worden ist.<sup>2</sup> An Stelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn die Bauart nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient oder nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt wird.<sup>3</sup> Das Deutsche Institut für Bautechnik macht diese Bauarten mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln



und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauarten im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern in der Bauregelliste A bekannt. <sup>4</sup> Art. 19 Abs. 5 und 6 sowie Art. 20, 21 Abs. 2 und Art. 22 gelten entsprechend. <sup>5</sup> Wenn Gefahren im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann das Staatsministerium des Innern im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, daß eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung oder eine Zustimmung im Einzelfall nicht erforderlich ist.

(2) Das Staatsministerium des Innern kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, daß für bestimmte Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, Absatz 1 ganz oder teilweise anwendbar ist, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

## Art. 24

### Übereinstimmungsnachweis

(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach Art. 19 Abs. 2, den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.

(2) <sup>1</sup> Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch

1. Übereinstimmungserklärung des Herstellers (Art. 25) oder
2. Übereinstimmungszertifikat (Art. 26).

<sup>2</sup> Die Bestätigung durch Übereinstimmungszertifikat kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder in der Bauregelliste A vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. <sup>3</sup> Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur der Übereinstimmungserklärung des Herstellers nach Art. 25 Abs. 1, sofern nichts anderes bestimmt ist. <sup>4</sup> Das Staatsministerium des Innern kann im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten ohne das erforderliche Übereinstimmungszertifikat gestatten, wenn nachgewiesen ist, daß diese Bauprodukte den technischen Regeln, Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen nach Absatz 1 entsprechen.

(3) Für Bauarten gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Die Übereinstimmungserklärung und die Erklärung, daß ein Übereinstimmungszertifikat erteilt ist, hat der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

(5) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies nicht möglich ist, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

(6) Ü-Zeichen aus anderen Ländern und aus anderen Staaten gelten auch im Freistaat Bayern.

## Art. 25

### Übereinstimmungserklärung des Herstellers

(1) Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkseigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, daß das von ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(2) <sup>1</sup> In den technischen Regeln nach Art. 19 Abs. 2, in der Bauregelliste A, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Prüfung der Bauprodukte durch eine Prüfstelle vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. <sup>2</sup> In diesen Fällen hat die Prüfstelle das Bauprodukt daraufhin zu überprüfen, ob es den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

## **Art. 26**

### **Übereinstimmungszertifikat**

(1) Ein Übereinstimmungszertifikat ist von einer Zertifizierungsstelle nach Art. 27 zu erteilen, wenn das Bauprodukt

1. den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht und
2. einer werkseigenen Produktionskontrolle sowie einer Fremdüberwachung nach Maßgabe des Absatzes 2 unterliegt.

(2) <sup>1</sup> Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach Art. 27 durchzuführen. <sup>2</sup> Die Fremdüberwachung hat regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

## **Art. 27**

### **Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen**

(1) <sup>1</sup> Das Staatsministerium des Innern kann eine Person, Stelle oder Überwachungsgemeinschaft als

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse,
2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung,
3. Zertifizierungsstelle,
4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung,
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach Art. 19 Abs. 6 oder
6. Prüfstelle für die Überprüfung nach Art. 19 Abs. 5

anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, daß diese Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. <sup>2</sup> Soweit und solange Stellen im Sinn von Satz 1 von privaten Trägern nicht zur Verfügung stehen, können auch Behörden entsprechend Satz 1 anerkannt werden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind.

(2) <sup>1</sup> Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch im Freistaat Bayern. <sup>2</sup> Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen, die nach Art. 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie von einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum anerkannt worden sind, stehen den Ergebnissen der in Absatz 1 genannten Stellen gleich. <sup>3</sup> Dies gilt auch für Prüf-, Zertifizierungs-

und Überwachungsergebnisse von Stellen anderer Staaten, wenn sie in einem Art. 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren anerkannt worden sind.

(3) <sup>1</sup> Das Staatsministerium des Innern erkennt auf Antrag eine Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde als Stelle nach Art. 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie an, wenn in dem in Art. 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie vorgesehenen Verfahren nachgewiesen ist, daß die Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde die Voraussetzungen erfüllt, nach den Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen. <sup>2</sup> Dies gilt auch für die Anerkennung von Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften oder Behörden, die nach den Vorschriften eines anderen Staates zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen beabsichtigen, wenn der erforderliche Nachweis in einem Art. 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren geführt wird.

## **Abschnitt IV**

### **Wände, Decken, Dächer und Rettungswege**

#### **Art. 28**

##### **Tragende Wände, Pfeiler und Stützen**

(1) Tragende Wände sind feuerbeständig, in Gebäuden mit geringer Höhe feuerhemmend herzustellen.

(2) <sup>1</sup> Tragende Wände ohne Anforderung an die Feuerwiderstandsdauer sind zulässig

1. in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen, soweit sie nicht über einem zweiten Vollgeschoß Aufenthaltsräume haben können,
2. in land- und forstwirtschaftlichen sowie gärtnerischen Betriebsgebäuden.

<sup>2</sup> Für andere Gebäude sind tragende Wände ohne Feuerwiderstandsdauer zuzulassen, soweit sie nicht über einem zweiten Vollgeschoß Aufenthaltsräume haben können und keine sonstigen Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. <sup>3</sup> Tragende Wände in Kellergeschossen von Gebäuden nach den Sätzen 1 und 2 müssen mindestens feuerhemmend sein.

(3) Für aussteifende Wände, tragende Pfeiler und Stützen sowie die Unterstützung tragender und aussteifender Wände gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

#### **Art. 29**

##### **Außenwände**

(1) <sup>1</sup> Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände sind aus nichtbrennbaren Baustoffen oder mindestens feuerhemmend herzustellen. <sup>2</sup> Das gilt nicht

1. für Gebäude geringer Höhe,
2. wenn eine Brandübertragung nicht zu befürchten ist oder durch geeignete Vorkehrungen, wie vorkragende feuerbeständige Bauteile, verhindert wird.

<sup>3</sup> Außenwandverkleidungen einschließlich der Dämmstoffe sowie Außenwandoberflächen sind aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen herzustellen. <sup>4</sup> Die Unterkonstruktion der Verkleidungen darf

aus mindestens normalentflammbaren Baustoffen, die Halterungen und Befestigungen müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. <sup>5</sup> Die Sätze 3 und 4 gelten nicht für Gebäude geringer Höhe.

(2) <sup>1</sup> Gebäude mit Außenwänden ohne Feuerwiderstandsdauer aus brennbaren Baustoffen müssen unbeschadet der Anforderungen der Art. 6 Abs. 3 und 4 zu Gebäuden auf demselben Grundstück

1. mit gleichartigen Außenwänden einen Abstand von mindestens 10 m,
2. mit mindestens feuerhemmenden Außenwänden einen Abstand von mindestens 8 m,
3. mit öffnungslosen feuerbeständigen Außenwänden einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

<sup>2</sup> Gegenüber der Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 5 m erforderlich; Art. 6 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 Halbsatz 1, Abs. 7 und Art. 7 Abs. 5 gelten entsprechend. <sup>3</sup> Sätze 1 und 2 gelten nicht für Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Aborte und ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 50 m<sup>3</sup>.

(3) <sup>1</sup> Außenwände von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen wärmedämmend sein. <sup>2</sup> Das gilt nicht für Außenwände solcher Arbeitsräume, für die ein Wärmeschutz unmöglich oder unnötig ist.

(4) Für Außenwände von Aufenthaltsräumen sind Schallschutzmaßnahmen nur vorzusehen, wenn Lage und Nutzung der Räume dies erfordern.

## **Art. 30**

### **Trennwände**

(1) <sup>1</sup> Feuerbeständige Trennwände sind zu errichten

1. zwischen Wohnungen sowie zwischen Wohnungen und fremden Räumen (Wohnungstrennwände),
2. zum Abschluß von Räumen mit erhöhter Brand- oder Explosionsgefahr; das gilt nicht für Trennwände zwischen Ställen und Scheunen,
3. zwischen Wohnungen, Wohn- oder Schlafräumen und den land- und forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebsgebäuden oder Betriebsräumen eines Gebäudes.

<sup>2</sup> Die Trennwände sind bis zur Rohdecke oder zur Unterkante der Dachhaut zu führen. <sup>3</sup> Öffnungen sind zulässig, wenn sie zur Nutzung des Gebäudes erforderlich sind. <sup>4</sup> Sie sind mit mindestens feuerhemmenden und selbstschließenden Abschlüssen zu versehen, wenn der Brandschutz nicht auf andere Weise gewährleistet ist.

(2) In Gebäuden geringer Höhe sind Wohnungstrennwände in der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile des Gebäudes zulässig.

(3) <sup>1</sup> Trennwände müssen wärmedämmend sein

1. als Wohnungstrennwände,
2. zwischen Aufenthaltsräumen und im allgemeinen unbeheizten Räumen, soweit die unbeheizten Räume nicht innerhalb der Wohnung liegen oder zu den Aufenthaltsräumen gehören,
3. zwischen Aufenthalts- und Treppenträumen oder Durchfahrten.

<sup>2</sup> Dies gilt nicht für Trennwände zwischen Aufenthalts- und Treppenträumen in Wohngebäuden mit bis zu

zwei Wohnungen sowie von fremden Aufenthaltsräumen, die nicht an Wohnräume grenzen, wenn wegen der Art der Benutzung ein Wärmeschutz unmöglich oder unnötig ist.

(4) <sup>1</sup> Trennwände müssen schalldämmend sein

1. als Wohnungstrennwände,
2. zwischen Aufenthalts- und Treppenträumen, aufzugsschächten oder Durchfahrten.

<sup>2</sup> Für andere Trennwände von Aufenthaltsräumen sind Schallschutzmaßnahmen nur vorzusehen, wenn Lage und Nutzung der Räume dies erfordern. <sup>3</sup> Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.

## **Art. 31**

### **Brandwände**

(1) <sup>1</sup> Brandwände müssen feuerbeständig und so beschaffen sein, daß sie bei einem Brand ihre Standsicherheit nicht verlieren und die Ausbreitung von Feuer auf andere Gebäude oder Gebäudeabschnitte verhindern. <sup>2</sup> Sie müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

(2) <sup>1</sup> Brandwände sind zu errichten als Abschlußwände von Gebäuden, die an der Nachbargrenze oder in einem Abstand bis zu 2,50 m gegenüber der Nachbargrenze errichtet werden, es sei denn, daß ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist. <sup>2</sup> Art. 6 Abs. 7 und Art. 7 Abs. 5 gelten entsprechend. <sup>3</sup> Sätze 1 und 2 gelten nicht für Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Aborte und ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 50 m<sup>3</sup>.

(3) Innere Brandwände sind zu errichten

1. zwischen aneinandergereihten Gebäuden, soweit sie aneinandergebaut sind,
2. innerhalb von Gebäuden in Abständen von höchstens 40 m; größere Abstände sind zuzulassen, wenn die Nutzung des Gebäudes es erfordert und keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen,
3. zwischen Wohngebäuden und angebauten land- und forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebsgebäuden sowie zwischen dem Wohnteil und dem land- und forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebsteil eines Gebäudes, wenn der umbaute Raum des Betriebsteils größer als 2000 m<sup>3</sup> ist,
4. zur Unterteilung land- und forstwirtschaftlicher oder gärtnerischer Betriebsgebäude in Brandabschnitte von höchstens 10000 m<sup>3</sup> umbauten Raums.

(4) <sup>1</sup> Für Wohngebäude geringer Höhe sind abweichend von Absatz 2 und Absatz 3 Nr. 1 an Stelle von Brandwänden feuerbeständige Wände zulässig; zwischen aneinandergereihten Gebäuden müssen diese Gebäudetrennwände insgesamt so dick wie Brandwände sein. <sup>2</sup> Für Wohngebäude geringer Höhe mit bis zu zwei Wohnungen in der offenen Bauweise genügen öffnungslose Wände, die vom Gebäudeinneren die Anforderungen der Feuerwiderstandsklasse F 30 und vom Gebäudeäußeren der Feuerwiderstandsklasse F 90 erfüllen; die sonstigen Wände, die Decken und die Dächer, sofern diese traufseitig aneinanderstoßen, müssen mindestens feuerhemmend sein.

(5) <sup>1</sup> An Stelle durchgehender innerer Brandwände nach Absatz 3 Nr. 2 sind zur Bildung von Brandabschnitten Wände in Verbindung mit öffnungslosen Decken zuzulassen, wenn die Nutzung des Gebäudes dies erfordert und eine senkrechte Brandübertragung von Geschoß zu Geschoß nicht zu befürchten ist. <sup>2</sup> Die Wände, Decken und ihre Unterstützungen sowie die Abschlüsse der Treppenträume müssen

feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. <sup>3</sup> Die Absätze 7 bis 9 gelten entsprechend.

(6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muß der Abstand der Brandwand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen; dies gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Abschlußwand auf 5 m Länge als Brandwand ausgebildet wird.

(7) <sup>1</sup> Brandwände sind 30 cm über Dach zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 50 cm auskragenden feuerbeständigen Platte abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden. <sup>2</sup> Bei Gebäuden mit weicher Bedachung sind sie 50 cm über Dach zu führen. <sup>3</sup> Bei Gebäuden geringer Höhe sind Brandwände sowie Wände, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, bis unmittelbar unter die Dachhaut zu führen.

(8) <sup>1</sup> Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen Brandwände nicht überbrücken. <sup>2</sup> Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, daß der verbleibende Wandquerschnitt feuerbeständig bleibt; für Leitungen, Leitungsschlitze und Kamine gilt dies entsprechend.

(9) <sup>1</sup> Öffnungen in Brandwänden und in Wänden an Stelle von Brandwänden sind unzulässig. <sup>2</sup> In inneren Brandwänden sind Öffnungen nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des Gebäudes erforderlich sind; die Öffnungen müssen mit selbstschließenden, feuerbeständigen Abschlüssen versehen, die Wände und Decken anschließender Räume aus nichtbrennbaren Baustoffen hergestellt werden.

(10) In Brandwänden sind kleine Teilflächen aus lichtdurchlässigen, nichtbrennbaren Baustoffen zulässig, wenn diese Flächen feuerbeständig sind, der Brandschutz gesichert ist und Rettungswege nicht gefährdet werden.

(11) Leitungen dürfen durch Brandwände hindurchgeführt werden, wenn gewährleistet ist, daß Feuer und Rauch nicht in andere Brandabschnitte übertragen werden können.

## Art. 32

### Decken und Böden

(1) Decken sind feuerbeständig, in Gebäuden mit geringer Höhe feuerhemmend herzustellen.

(2) Im übrigen sind Decken und ihre Unterstützungen feuerbeständig herzustellen

1. über und unter Räumen mit erhöhter Brandgefahr; das gilt nicht für Decken zwischen Ställen und Scheunen,
2. zwischen Wohnungen, Wohn- oder Schlafräumen und den land- und forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebsräumen eines Gebäudes.

(3) <sup>1</sup> Decken ohne Feuerwiderstandsdauer sind zulässig

1. in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen, soweit sie nicht über einem zweiten Vollgeschoß Aufenthaltsräume haben können,
2. in land- und forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebsgebäuden.

<sup>2</sup> Für andere Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen, soweit sie nicht über dem zweiten Vollgeschoß Aufenthaltsräume haben können, sind Decken ohne Feuerwiderstandsdauer zuzulassen, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. <sup>3</sup> Decken von Kellergeschossen in Gebäuden nach den Sätzen



1 und 2 müssen mindestens feuerhemmend sein.

(4) Deckenverkleidungen, Dämmschichten und Fußbodenbeläge aus brennbaren Baustoffen sind zulässig, wenn dieses Gesetz oder Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmen.

(5) Decken über und unter Wohnungen und Aufenthaltsräumen und Böden nicht unterkellerten Aufenthaltsräume müssen wärmedämmend sein.

(6) <sup>1</sup> Decken über und unter Wohnungen, Aufenthaltsräumen und Nebenräumen müssen schalldämmend sein; ausgenommen sind Decken zwischen Räumen derselben Wohnung und Decken gegen nicht nutzbare Dachräume. <sup>2</sup> Für Decken zwischen Aufenthaltsräumen und nicht nutzbaren Dachräumen sind Schallschutzmaßnahmen nur vorzusehen, wenn Lage und Nutzung der Räume dies erfordern.

(7) Die Absätze 5 und 6 gelten nicht für Decken über und unter Arbeitsräumen, die nicht an Wohnräume grenzen, wenn wegen der Art der Benutzung der Arbeitsräume ein Wärme- oder Schallschutz unmöglich oder unnötig ist.

(8) Öffnungen in begehbaren Decken sind sicher abzudecken oder zu umwehren.

(9) <sup>1</sup> Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsdauer vorgeschrieben ist, sind unzulässig; das gilt nicht für Öffnungen in Decken von Wohngebäuden geringer Höhe und Decken innerhalb von Wohnungen. <sup>2</sup> Öffnungen sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des Gebäudes erforderlich sind; sie sind mit selbstschließenden Abschlüssen in der Feuerwiderstandsdauer der Decken zu versehen.

(10) Leitungen dürfen durch Decken, für die eine Feuerwiderstandsdauer vorgeschrieben ist, hindurchgeführt werden, wenn gewährleistet ist, daß Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse übertragen werden können.

(11) Bildet den oberen Raumabschluß keine Decke, sondern das Dach, so gelten die Absätze 1 bis 10 nicht.

### **Art. 33**

#### **Dächer**

(1) <sup>1</sup> Die Dachhaut muß gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung). <sup>2</sup> Teilflächen der Bedachung und Vordächer, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind zulässig, wenn Belange des Brandschutzes nicht beeinträchtigt sind.

(2) <sup>1</sup> Für freistehende Gebäude geringer Höhe ist eine Dachhaut, die den Anforderungen nach Absatz 1 nicht entspricht (weiche Bedachung), zulässig, wenn zu Gebäuden auf demselben Grundstück

1. mit harter Bedachung ein Abstand von mindestens 12 m,
2. mit weicher Bedachung ein Abstand von mindestens 24 m

eingehalten wird. <sup>2</sup> Gegenüber der Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 12 m erforderlich; Art. 29 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 gilt entsprechend. <sup>3</sup> Sätze 1 und 2 gelten nicht für Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 50 m<sup>3</sup>.

(3) <sup>1</sup> Tragende und aussteifende Teile von Dächern, die den oberen Raumabschluß von Aufenthaltsräumen bilden, sind auch in Gebäuden, deren tragende Bauteile eine Feuerwiderstandsdauer aufweisen müssen, ohne Feuerwiderstandsdauer zulässig, wenn Belange des Brandschutzes nicht beeinträchtigt sind. <sup>2</sup> Dachflächen, über die Rettungswege führen, müssen mindestens die Feuerwiderstandsdauer der Decken des Gebäudes



aufweisen.

(4) <sup>1</sup> Dachvorsprünge, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Dachflächen, Lichtkuppeln und Oberlichte sind so anzuordnen und herzustellen, daß Feuer nicht auf andere Gebäudeteile oder Nachbargebäude übertragen werden kann. <sup>2</sup> Von Brandwänden und von Wänden an Stelle von Brandwänden müssen mindestens 1,25 m entfernt sein

1. Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Dachhaut, wenn diese Wände nicht mindestens 30 cm über Dach geführt sind,
2. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

(5) <sup>1</sup> Für lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen gilt Absatz 1 Satz 1 nicht.

<sup>2</sup> Lichtdurchlässige Dachflächen oder Oberlichte aus mindestens normalentflammbaren Baustoffen sind innerhalb einer harten Bedachung zulässig, wenn sie höchstens ein Fünftel der Dachfläche einnehmen und

1. höchstens 6 m<sup>2</sup> Grundrißfläche haben und untereinander und vom Dachrand einen Abstand von mindestens 1,25 m haben oder
2. höchstens 2 m breit und 20 m lang sind und untereinander und vom Dachrand einen Abstand von mindestens 2 m haben.

(6) <sup>1</sup> Die Dächer von Anbauten, die an Wände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsdauer anschließen, sind in einem Abstand bis zu 5 m von diesen Wänden mindestens so widerstandsfähig gegen Feuer wie die Decken des anschließenden Gebäudes herzustellen. <sup>2</sup> Dies gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude geringer Höhe.

(7) <sup>1</sup> Dächer, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen umwehrt werden. <sup>2</sup> Öffnungen und nichtbegehbare Flächen dieser Dächer sind gegen Betreten zu sichern.

(8) <sup>1</sup> Für die vom Dach aus vorzunehmenden Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

<sup>2</sup> In Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß sind für Arbeiten, die vom Dach aus vorzunehmen sind, ausreichend große Ausstiegsöffnungen vorzusehen.

(9) <sup>1</sup> Dächer müssen wärmedämmend sein, wenn sie Aufenthaltsräume abschließen. <sup>2</sup> Dächer über Arbeitsräumen brauchen nicht wärmedämmend zu sein, wenn das wegen der Art der Benutzung der Räume unmöglich oder unnötig ist. <sup>3</sup> Für Dächer, die Aufenthaltsräume abschließen, sind Schallschutzmaßnahmen nur vorzusehen, wenn Lage und Nutzung der Räume das erfordern.

(10) <sup>1</sup> Der Dachraum muß zu lüften und vom Treppenraum aus zugänglich sein. <sup>2</sup> In Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen ist der Zugang auch von anderen Räumen aus zulässig.

## **Art. 34**

### **Vorbauten**

<sup>1</sup> Für Balkone, Erker und andere Vorbauten sowie für Loggien gelten die Vorschriften für Wände, Decken und Dächer sinngemäß. <sup>2</sup> Die Verwendung brennbarer Baustoffe oder die Verwendung nichtbrennbarer Baustoffe an Stelle einer Bauart mit Feuerwiderstandsdauer ist zulässig, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

## **Art. 35**

### **Treppen**

- (1) <sup>1</sup> Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoß und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe); weitere Treppen oder ein Sicherheitstreppenraum sind erforderlich, wenn die Rettung von Menschen im Brandfall nicht auf andere Weise möglich ist. <sup>2</sup> An Stelle von Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.
- (2) <sup>1</sup> Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. <sup>2</sup> Einschiebbare Treppen und Leitern sind in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen als Zugang zum nichtausgebauten Dachraum zulässig. <sup>3</sup> Sie sind als Zugang zu einem Geschoß ohne Aufenthaltsräume zulässig, wenn sie für die Benutzung des Geschosses genügen.
- (3) <sup>1</sup> Notwendige Treppen sind in einem Zug zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen; sie müssen mit der Treppe zum Dachraum in unmittelbarer Verbindung stehen. <sup>2</sup> Dies gilt nicht für Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen, soweit sie nicht über dem zweiten Vollgeschoß Aufenthaltsräume haben können.
- (4) <sup>1</sup> Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen feuerbeständig, im übrigen mindestens feuerhemmend sein; in Gebäuden geringer Höhe ist statt dessen eine Ausführung aus nichtbrennbaren Baustoffen ausreichend. <sup>2</sup> Umwehrungen, wie Geländer oder Brüstungen, mit Ausnahme von Handläufen, sowie Beläge von Setzstufen müssen in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, mit Ausnahme von Umwehrungen für Treppen innerhalb einer Wohnung. <sup>3</sup> Satz 1 gilt nicht in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen und in Gebäuden, an deren tragende Bauteile keine Anforderungen gestellt werden.
- (5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muß für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.
- (6) <sup>1</sup> Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. <sup>2</sup> Für Treppen mit großer nutzbarer Breite sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.
- (7) <sup>1</sup> Die freien Seiten der Treppenläufe, Treppenabsätze und Treppenöffnungen (Treppenaugen) müssen durch Umwehrungen, wie Geländer oder Brüstungen, gesichert werden. <sup>2</sup> Fenster, die unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstungen unter der notwendigen Umwehrungshöhe liegen, sind zu sichern. <sup>3</sup> In Gebäuden, in denen üblicherweise mit der Anwesenheit von Kleinkindern zu rechnen ist, darf bei Treppen ohne Setzstufen das lichte Maß der Öffnungen zwischen den Stufen 12 cm nicht übersteigen; das gilt nicht für Treppen innerhalb von Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen und innerhalb von Wohnungen.

## **Art. 36**

### **Treppenräume und Ausgänge**

- (1) <sup>1</sup> Jede notwendige Treppe muß in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen, der einschließlich seiner Zugänge und des Ausgangs ins Freie so angeordnet und ausgebildet ist, daß er gefahrlos als Rettungsweg benutzt werden kann. <sup>2</sup> Treppen ohne eigenen Treppenraum sind zulässig
1. in Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen, soweit sie darüber keine Aufenthaltsräume haben können,
  2. für die innere Verbindung von Geschossen derselben Wohnungen, wenn die Rettung von Personen aus

jedem Geschoß im Brandfall noch auf andere Weise gesichert ist.

(2) Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraums sowie eines Kellergeschosses muß der Treppenraum mindestens einer notwendigen Treppe oder ein Ausgang ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein.

(3) <sup>1</sup> Jeder Treppenraum nach Absatz 1 muß auf möglichst kurzem Weg einen sicheren Ausgang ins Freie haben. <sup>2</sup> Der Ausgang muß mindestens so breit sein wie die zugehörigen notwendigen Treppen und darf nicht eingeengt werden. <sup>3</sup> Verschlüsse und Einbauten aus brennbaren Baustoffen sind in Treppenträumen und in ihren Ausgängen ins Freie unzulässig.

(4) <sup>1</sup> Die Wände von Treppenträumen notwendiger Treppen mit ihren Ausgängen ins Freie müssen in der Bauart von Brandwänden, in Gebäuden geringer Höhe in der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Wände hergestellt sein. <sup>2</sup> Für Außenwände, die im Brandfall von Feuer nicht beansprucht werden können, gilt Art. 29 Abs. 1 entsprechend. <sup>3</sup> Verkleidungen, Putze, Dämmstoffe und Unterdecken müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen, Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen bestehen.

(5) <sup>1</sup> Der obere Abschluß von Treppenträumen muß die Feuerwiderstandsdauer der Decken des Gebäudes haben. <sup>2</sup> Das gilt nicht, wenn der obere Abschluß das Dach ist und die Treppenraumwände bis dicht unter die Dachhaut reichen.

(6) <sup>1</sup> Öffnungen in Treppenraumwänden und -decken zum Kellergeschoß und zu nichtausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lagerräumen und ähnlichen Räumen müssen selbstschließende und mindestens feuerhemmende Abschlüsse erhalten. <sup>2</sup> Alle anderen Öffnungen, die nicht ins Freie führen, müssen dichte, vollwandige und selbstschließende Türen erhalten; das gilt nicht für Gebäude geringer Höhe.

(7) <sup>1</sup> Treppenträume müssen lüftbar und beleuchtbar sein; sie müssen in der Außenwand Fenster erhalten, die geöffnet werden können. <sup>2</sup> In Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen und in innenliegenden Treppenträumen ist an der obersten Stelle des Treppenraums eine Rauchabzugsvorrichtung anzubringen. <sup>3</sup> Innenliegende Treppenträume müssen in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen eine von der allgemeinen Beleuchtung unabhängige Beleuchtung haben.

(8) <sup>1</sup> Der Sicherheitstreppenraum muß durch die Anordnung von offenen Balkonen, Vorräumen, Galerien, Schächten und Lüftungseinrichtungen oder auf andere Weise auch bei geöffneten Zugängen aus den Geschossen gegen das Eindringen von Feuer und Rauch aus den Geschossen gesichert sein. <sup>2</sup> Weitere Treppen nach Art. 35 Abs. 1 (zweiter Rettungsweg) sind auch ohne Treppenraum als offene Treppen im Freien vor einer Außenwand zulässig.

(9) <sup>1</sup> Übereinanderliegende Kellergeschosse müssen mindestens zwei getrennte Ausgänge haben. <sup>2</sup> Von je zwei Ausgängen jedes Kellergeschosses muß mindestens einer unmittelbar oder durch einen eigenen, an der Außenwand liegenden Treppenraum ins Freie führen. <sup>3</sup> Eigene Treppenträume für jedes Kellergeschoß sind nicht erforderlich, wenn Belange des Brandschutzes nicht beeinträchtigt sind.

(10) Die Absätze 1 bis 9 gelten nicht für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen und für land- und forstwirtschaftliche oder gärtnerische Betriebsgebäude.

## **Art. 37**

### **Notwendige Flure**























































































