

**Vom 27. März 1996 \***

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 7. November 2001 (Amtsbl. S. 2158).

**Inhaltsverzeichnis****Erster Teil****Allgemeine Vorschriften**

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffe
- § 3 Sicherheit und Ordnung
- § 4 Gestalterische Anforderungen

**Zweiter Teil****Das Grundstück und seine Bebauung**

- § 5 Bebauung der Grundstücke
- § 6 Abstandsflächen
- § 7 Abweichungen von den Abstandsflächen
- § 8 Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke
- § 9 Teilung von Grundstücken
- § 10 Geländeoberfläche und Höhenlage der baulichen Anlage
- § 11 Nicht überbaute Flächen, Kleinkinderspielplätze
- § 12 Einfriedung der Baugrundstücke
- § 13 Baustelle
- § 14 Gemeinschaftsanlagen
- § 15 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

**Dritter Teil****Bauliche Anlagen****Erster Abschnitt****Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

- § 16 Standsicherheit und Dauerhaftigkeit
- § 17 Schutz gegen schädliche Einwirkungen
- § 18 Brandschutz
- § 19 Schallschutz und Erschütterungsschutz
- § 20 Verkehrssicherheit

**Zweiter Abschnitt****Anforderungen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen**

- § 21 Schutz des Wasserhaushaltes
- § 22 Klimaschutz und Luftreinhaltung
- § 23 Ressourcenschutz und Abfallvermeidung
- § 24 Verordnungsermächtigung

**Dritter Abschnitt****Bauprodukte und Bauarten**

- § 25 Bauprodukte
- § 26 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- § 27 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- § 28 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- § 29 Bauarten
- § 30 Übereinstimmungsnachweis
- § 31 Übereinstimmungserklärung des herstellenden Unternehmens
- § 32 Übereinstimmungszertifikat
- § 33 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

**Vierter Abschnitt****Der Bau und seine Teile**

---

\* Amtsbl. S. 477.- Geändert durch Art. 10 § 1 Abs. 1 des Gesetzes Nr. 1381 vom 27. November 1996 (Amtsbl. S. 1313), Art. 11 des Gesetzes Nr. 1397 vom 16. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1130, ber. 1998 S. 195), Gesetz Nr. 1413 vom 8. Juli 1998 (Amtsbl. S. 721) und Art. 10 Abs. 9 des Gesetzes Nr. 1484 vom 7. November 2001 (Amtsbl. S. 2158).

- § 34 Wände, Decken, Pfeiler und Stützen
- § 35 Gebäudeabschlusswände, Gebäudetrennwände
- § 36 Brandwände
- § 37 Dächer
- § 38 Treppen, Rampen, Flure, offene Gänge sowie Ein- und Ausgänge
- § 39 Treppenräume
- § 40 Aufzüge
- § 41 Fenster, Türen, Kellerlichtschächte
- § 42 Leitungen, Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle
- § 43 Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen
- § 44 Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, Anlagen für Niederschlagswasser und Abfälle
- § 45 Aufenthaltsräume
- § 46 Wohnungen
- § 47 Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen
- § 48 Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum
- § 49 Toilettenräume und Bäder
- § 50 Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder

#### **Fünfter Abschnitt**

##### **Besondere bauliche Anlagen**

- § 51 Ställe
- § 52 Behelfsgebäude und untergeordnete Gebäude
- § 53 Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung
- § 54 Barrierefreies Bauen

#### **Vierter Teil**

##### **Pflichten der am Bau Verantwortlichen**

- § 55 Grundsatz
- § 56 Bauherrin, Bauherr
- § 57 Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser
- § 58 Berufshaftpflichtversicherung
- § 59 Unternehmen
- § 60 Bauleiterin, Bauleiter

#### **Fünfter Teil**

##### **Die Bauaufsichtsbehörden**

- § 61 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden
- § 62 Aufbau der Bauaufsichtsbehörden
- § 63 Sachliche Zuständigkeit

#### **Sechster Teil**

##### **Verwaltungsverfahren**

- § 64 Genehmigungsbedürftige Vorhaben
- § 65 Genehmigungsfreie Vorhaben
- § 66 Freistellungsverfahren
- § 67 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
- § 68 Planungsrechtliche Genehmigung
- § 69 Zustimmungsbedürftige Vorhaben
- § 70 Bauvorlageberechtigung
- § 71 Bauantrag und Bauvorlagen
- § 72 Behandlung des Bauantrages, eingeschränkte Prüfung
- § 73 Beteiligung der Nachbarschaft
- § 74 Rechtsfolgen der Beteiligung anderer Behörden und Stellen
- § 75 Ausnahmen und Befreiungen
- § 76 Vorbescheid
- § 77 Baugenehmigung
- § 78 Teilbaugenehmigung
- § 79 Typengenehmigung
- § 80 Geltungsdauer der Genehmigung
- § 81 Baubeginn
- § 82 Nachträgliche Anforderungen
- § 83 Bauüberwachung
- § 84 Bauzustandsbesichtigung

- § 85 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte
- § 86 Baueinstellung
- § 87 Versiegelung
- § 88 Beseitigung und Verbot der Nutzung baulicher Anlagen
- § 89 Genehmigung Fliegender Bauten
- § 90 Gebrauchsabnahme Fliegender Bauten
- § 91 Zustimmungsverfahren
- § 92 Baulasten

### **Siebenter Teil**

#### **Örtliche Bauvorschriften, Verordnungsermächtigungen, Ordnungswidrigkeiten**

- § 93 Örtliche Bauvorschriften
- § 94 Verordnungsermächtigungen
- § 95 Ordnungswidrigkeiten

### **Achter Teil**

#### **Schlussvorschriften**

- § 96 Fortgeltung bestehender Vorschriften, Übergangsvorschriften
- §§ 97 bis 100 (Änderungsvorschriften)
- § 101 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

### **Erster Teil**

#### **Allgemeine Vorschriften**

§ 1

#### **Anwendungsbereich**

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

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetriebe, mit Ausnahme von Gebäuden,
2. Anlagen, soweit sie der Bergaufsicht unterliegen, mit Ausnahme von oberirdischen Gebäuden,
3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung und Entsorgung, dem Fernmeldewesen, dem Rundfunk oder dem Fernsehen dienen, und ihre Nebenanlagen, mit Ausnahme von Masten, Unterstützungen und Gebäuden,
4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen, und ihre Nebenanlagen, mit Ausnahme von Unterstützungen und Gebäuden,
5. Kräne und Krananlagen mit Ausnahme ihrer ortsfesten Bahnen und Unterstützungen.

§ 2

#### **Begriffe**

(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Als bauliche Anlagen gelten auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze,
3. Sport- und Spielplätze, Bolz- und Kinderspielplätze,
4. Camping-, Wochenend- und Zeltplätze,
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder,
6. Gerüste,
7. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

(2) Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Sie werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1

Freistehende Wohngebäude mit einer Wohnung in nicht mehr als zwei Geschossen, andere freistehende Gebäude ähnlicher Größe, freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

## 2. Gebäudeklasse 2

Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, bei denen der Fußboden eines jeden Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, an der zum Anleitern bestimmten Stelle nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

## 3. Gebäudeklasse 3

Sonstige Gebäude, bei denen der Fußboden eines jeden Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, an der zum Anleitern bestimmten Stelle nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

## 4. Gebäudeklasse 4

Sonstige Gebäude.

(3) Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der für Feuerwehrfahrzeuge erforderlichen Aufstellfläche liegt.

(4) Vollgeschosse sind Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagenschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

(5) Geländeoberfläche ist die sich aus den Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung ergebende oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte, im Übrigen die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche.

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

(7) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Anhängern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf Grundstücken dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Anhängern. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerplätze und -räume für Kraftfahrzeuge und Anhänger sind keine Stellplätze oder Garagen.

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

(9) Öffentlich-rechtliche Sicherung ist die Sicherstellung eines Tuns, Duldens oder Unterlassens durch Eintragung einer Baulast, Festsetzung in einem Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften.

## (10) Bauprodukte sind

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

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

## § 3

**Sicherheit und Ordnung**

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instandzuhalten und instandzusetzen, dass sie

1. die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährden,
2. keine vermeidbaren oder unzumutbaren Belästigungen verursachen,
3. ohne Mißstände zu benutzen sind,
4. die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden, insbesondere den Naturhaushalt schonen und Möglichkeiten zum sparsamen Umgang mit Boden, Wasser und Energie, zur Gewinnung erneuerbarer Energien sowie zur Reduzierung und Wiederverwendung von Wertstoffen und Abfallstoffen nutzen,
5. die besonderen Belange der Familien und der Personen mit Kindern, der Behinderten und der alten Menschen berücksichtigen.

(2) Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(3) Für den Abbruch baulicher Anlagen und für die Änderung ihrer Benutzung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung<sup>1</sup> als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten. Bei der Bekanntmachung kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden. Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt werden; § 25 Abs. 3 und § 29 bleiben unberührt.

#### § 4

##### **Gestalterische Anforderungen**

(1) Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

(2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das vorhandene oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen. Werden Gebäude an vorhandene Gebäude angebaut, so sind die maßgeblichen Baumassen und Bauteile in ein ausgewogenes, das Straßenbild nicht störendes Verhältnis zueinander zu bringen.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten sinngemäß auch für andere Anlagen und Einrichtungen, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt.

(4) Bau-, Boden- und Naturdenkmäler sowie geschützte Landschaftsbestandteile dürfen nicht beeinträchtigt werden.

#### **Zweiter Teil**

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

#### § 5

##### **Bebauung der Grundstücke**

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass bei Beginn der Benutzung

1. das Grundstück für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten in ausreichender Breite an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche angrenzt oder eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt in ausreichender Breite zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und
2. die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen benutzbar sind.

(2) Bei Wohnwegen und bei Vorhaben im Außenbereich sind Ausnahmen von Absatz 1 Nr. 1 zulässig, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

(3) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen, und das Gebäude diesen Vorschriften so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück.

(4) Auf die natürliche Umwelt ist Rücksicht zu nehmen. Der Bestand an standortgerechten, einheimischen Bäumen und Gehölzen ist zu erhalten, sofern er nicht erhebliche Beeinträchtigungen für die Benutzerinnen und Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirkt oder eine Gefahr für die bauliche Anlage selbst darstellt.

(5) Grundstücke, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dürfen nur bebaut werden, wenn die Bauherrin oder der Bauherr nachweist, dass von ihnen für die vorgesehene Nutzung keine Gefahren für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit, ausgehen.

#### § 6

##### **Abstandsflächen**

---

<sup>1</sup> Vgl. Bekanntmachung der bauaufsichtlichen Einführung Technischer Baubestimmungen: Liste der Technischen Baubestimmungen (Fassung Juni 1998) vom 1. März 1999 (Amtsbl. S. 618).

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden oder vor den Abschnitten von Außenwänden von Gebäuden sind Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Abstandsflächen). Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Nachbargrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

1. das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss oder
2. das Gebäude an die Grenze gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.

Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Nachbargrenze gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an dieser Grenze bereits vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass angebaut wird. Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Nachbargrenze gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird.

(2) Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als  $75^\circ$  zueinander stehen,
2. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in der Abstandsfläche zulässig sind oder gestattet werden,
3. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

(4) Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei Wänden, die an Giebelflächen grenzen, gilt als oberer Abschluß der Wand die Verbindungslinie der Schnittpunkte nach Satz 2.

Bei geneigtem oberem Wandabschluss und bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

Bei Gebäuden mit gestaffelten Wänden ist die Wandhöhe für den jeweiligen Wandabschnitt entsprechend zu ermitteln.

Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:

1. voll die Höhe von
  - Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als  $70^\circ$ ,
  - Giebelflächen, wenn die Summe der Dachneigungen mehr als  $140^\circ$  beträgt,
2. zu einem Drittel die Höhe von
  - Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als  $45^\circ$  bis  $70^\circ$ ,
  - Dächern mit Dachgauben oder anderen Dachaufbauten, wenn diese zusammen mehr als halb so breit wie die darunter liegende Gebäudewand sind,
  - Giebelflächen, wenn die Summe der Dachneigungen weniger als  $140^\circ$  beträgt.

Das sich ergebende Maß ist H.

(5) Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt  $0,4 H$ , in Gewerbe- und Industriegebieten  $0,25 H$ . In Kerngebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, kann eine geringere Tiefe als  $0,4 H$  gestattet werden, wenn die Nutzung der Gebiete dies rechtfertigt. Das jeweilige Maß ist auf volle 10 cm, bei Tiefen über 15 m auf volle 50 cm abzurunden. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 3 m, im Falle des Absatzes 7 Satz 1 jedoch 5 m betragen.

(6) Vor Außenwände vortretende untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachung sowie untergeordnete Vorbauten wie Erker und Balkone bleiben bei der Bemessung außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von der Nachbargrenze mindestens 2 m, bei Eingangstreppen und Behindertenaufzügen mindestens 1,50 m, entfernt bleiben.

(7) Vor Wänden aus brennbaren Stoffen, die nicht mindestens feuerhemmend sind, sowie vor feuerhemmenden Wänden, deren Außenfläche oder Verkleidung überwiegend aus normal entflammbar Stoffen besteht, darf die Tiefe der Abstandsfläche 5 m nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Gebäude mit nicht mehr als einem Vollgeschoss über der Geländeoberfläche.

(8) Für bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von oberirdischen Gebäuden ausgehen, gelten die Absätze 1 bis 7 entsprechend.

## § 7

### **Abweichungen von den Abstandsflächen**

(1) In Gewerbe- und Industriegebieten genügt bei Wänden ohne Öffnungen eine Tiefe der Abstandsfläche

1. von 1,50 m, wenn die Wände mindestens feuerhemmend sind und einschließlich ihrer Verkleidung aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen,
2. von 2,50 m, wenn die Wände mindestens feuerhemmend sind oder einschließlich ihrer Verkleidung aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen.

Dies gilt nicht für Abstandsflächen gegenüber Grundstücksgrenzen.

(2) In Abstandsflächen sind zulässig:

1. nicht überdachte Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder und Kleinkinderspielplätze,
2. offene erhöhte Terrassen, an der Nachbargrenze bis zu 0,50 m erhöht,
3. Behindertenrampen,
4. nachträgliche Außenwandverkleidungen zur Schall- und Wärmedämmung; nachträgliche Anbringung von Solaranlagen auf Außenwänden,
5. Maste für die öffentliche Versorgung.

(3) In Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsfläche sind zulässig:

1. Garagen einschließlich Abstellraum und überdachte Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder an Nachbargrenzen des Grundstücks bis zu 9 m Länge an der einzelnen Nachbargrenze und bis zu 15 m Gesamtgrenzbebauung; ferner untergeordnete Gebäude bis zu insgesamt 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zur Unterbringung von Geräten, Fahrrädern und Kinderwagen,
2. Nebenanlagen für die öffentliche Versorgung bis zu 6 m Länge,
3. gebäudenabhängige Solaranlagen bis zu 3 m Höhe und bis zu 5 m Gesamtgrenzbebauung, Solaranlagen an und auf baulichen Anlagen nach Nummern 1 und 2,
4. Einfriedungen und Stützmauern zur Sicherung des natürlichen Geländes
  - a) in Gewerbe- und Industriegebieten,
  - b) in sonstigen Gebieten bis zu 2 m Gesamthöhe über der Geländeoberfläche an der Grenze. Bestehen an einer gemeinsamen Grenze unterschiedlich hohe Geländeoberflächen, so ist die zulässige Gesamthöhe vom tieferliegenden Grundstück aus zu messen. Offene Umwehrungen zur Sicherung des höher liegenden Grundstücks werden auf die zulässige Gesamthöhe nicht angerechnet.

Die Gebäude, Nebenanlagen und Garagen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze nicht überschreiten. Diese Höhe übersteigende Dächer und Solaranlagen dürfen nur zur Grundstücksgrenze hin geneigt sein und eine Neigung von höchstens 45° aufweisen. Dies gilt nicht für Solaranlagen, die von der Nachbargrenze mindestens 2 m entfernt bleiben. Die Firsthöhe kann 3 m übersteigen, wenn entlang der Grenze ein gemeinsamer First vorgesehen ist und wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück her angebaut wird.

(4) Geringere Tiefen der Abstandsflächen sind zulässig, wenn diese sich aus den zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergeben und eine ausreichende Belüftung und Beleuchtung mit Tageslicht gewährleistet bleibt. Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt.

## § 8

### **Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke**

(1) Es kann zugelassen werden, dass sich Abstände und Abstandsflächen ganz oder teilweise auf Nachbargrundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese nicht überbaut werden und auf die dort vorgeschriebenen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist, bleiben unberührt.

(2) Absatz 1 gilt auch bei nachträglichen Grenzänderungen und Grundstücksteilungen.

## § 9

### **Teilung von Grundstücken**

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

(2) Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage einer Abzeichnung der Flurkarte, die die beabsichtigte Teilung und die vorhandene Bebauung erkennen lässt, zu beantragen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Antragstellung versagt wird. Die Bauaufsichtsbehörde hat darüber eine Bescheinigung auszustellen.

(3) Die Teilung darf in das Grundbuch erst eingetragen werden, wenn die Genehmigung oder die Bescheinigung nach Absatz 2 vorliegt. Das Gleiche gilt für die Fortführung des Liegenschaftskatasters zur Vorbereitung einer Grundstücks-  
teilung.

#### § 10

##### **Geländeoberfläche und Höhenlage der baulichen Anlage**

- (1) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind, soweit erforderlich, die Geländeoberfläche und die Höhenlage der baulichen Anlage festzulegen; die Gemeinde ist zu hören.
- (2) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen oder untersagen, dass die Oberfläche des Grundstücks verändert wird, um
1. eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen,
  2. eine Angleichung an die Höhe der Verkehrsfläche oder an die Oberfläche des Nachbargrundstücks zu erreichen,
  3. Gefahren oder Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- (3) Bei der Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlage sind die Höhenlage der Verkehrsflächen und die Anforderungen an die Abwasserableitung zu beachten.
- (4) Um die Herstellung von einzelnen Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss zu ermöglichen, kann die Bauaufsichtsbehörde Abgrabungen von der natürlichen Geländeoberfläche zulassen, ohne dass eine Berücksichtigung als Vollgeschoss im Sinne von § 2 Abs. 4 Satz 1 erfolgt.

#### § 11

##### **Nicht überbaute Flächen, Kleinkinderspielplätze**

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie unbebaute Grundstücke in Baugebieten sind zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bauaufsichtsbehörde soll unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung des Grundstücks das Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen sowie das Anlegen von Grünflächen fordern.
- (2) In Vorgärten können Stellplätze sowie Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter zugelassen werden, wenn die Gartengestaltung und ein durch Vorgärten geprägtes Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück ein Kleinkinderspielplatz anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht, wenn die Art der Wohnungen oder ihre Umgebung die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes nicht erfordert oder wenn in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks eine Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 14 geschaffen wird oder vorhanden ist. Größe und Ausstattung des Spielplatzes richten sich nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Kleinkinderspielplätzen verlangt werden, wenn dies die Gesundheit oder der Schutz der Kinder erfordert.
- (4) Der Kleinkinderspielplatz kann auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden, wenn die Benutzung des anderen Grundstücks zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Kann die Bauherrin oder der Bauherr den Kleinkinderspielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks herstellen oder ist in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks ein öffentlicher, für Spiele von Kleinkindern geeigneter Spielplatz vorhanden oder geplant, kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gestatten, dass die Bauherrin oder der Bauherr die Pflicht zur Anlage und Unterhaltung eines Kleinkinderspielplatzes durch Zahlung eines angemessenen Geldbetrages ablöst, sofern eine Ablösesatzung (§ 93 Abs. 1 Nr. 6) besteht. Der Betrag ist zur Anlage und Unterhaltung von öffentlichen, für Spiele von Kleinkindern geeigneten Spielplätzen zu verwenden.
- (5) Spielplätze für Kleinkinder können statt von jeder oder jedem Verpflichteten gesondert auch von mehreren Verpflichteten als Gemeinschaftsanlage angelegt und unterhalten werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die Gemeinschaftsanlage für die Wohnungen auf dem Baugrundstück dauernd zur Verfügung steht. § 14 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend.

#### § 12

##### **Einfriedung der Baugrundstücke**

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass bebaute oder bebaubare Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen, Sport- und Spielplätze, Camping- und Zeltplätze, Lager-, Ausstellungs- und Abstellplätze sowie Aufschüttungen und Abgrabungen eingefriedet oder auf andere Weise abgegrenzt werden, wenn die öffentliche Sicherheit oder Ordnung dies erfordert.



(2) Einfriedungen sollen möglichst unter Verwendung natürlicher Bauprodukte oder mit Pflanzen hergestellt werden.

#### § 13

##### **Baustelle**

(1) Baustellen sind so einzurichten, dass die baulichen Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder abgebrochen werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.

(2) Bei Baustellen, auf denen unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen und mit Warnzeichen zu versehen, soweit erforderlich ein Bauzaun zu errichten und dieser mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.

(3) Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasser- und Meldeanlagen sowie Gewässermessstellen, Vermessungszeichen, Abmarkungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten.

(4) An der Baustelle genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben hat die Bauherrin oder der Bauherr ein dauerhaftes und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbares Schild anzubringen, das die Bezeichnung des Vorhabens, das Genehmigungsdatum, die Bauschein-Nummer und die Genehmigungsbehörde sowie Namen und Anschriften der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Unternehmen enthalten muss. In den Fällen der §§ 66 und 67 Abs. 5 Satz 5 findet Satz 1 für die Bezeichnung des Vorhabens, die Bauaufsichtsbehörde, der das Vorhaben nach § 66 Abs. 3 angezeigt oder bei der die Genehmigung beantragt wurde, sowie hinsichtlich der Namen und Anschriften der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Unternehmen entsprechende Anwendung.

(5) Erhaltenswerte Bäume, Sträucher und Hecken sind während der Bauausführung durch geeignete Vorkehrungen zu schützen und ausreichend zu bewässern. Der bei der Freilegung des Baufeldes anfallende Oberboden ist zu schützen.

#### § 14

##### **Gemeinschaftsanlagen**

(1) Die Herstellung, die Instandhaltung, die Instandsetzung und der Betrieb von Gemeinschaftsanlagen, für die in einem Bebauungsplan Flächen festgesetzt sind, insbesondere für Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder, Kinderspielplätze, Spielhäuser, Gärten, Höfe, Plätze für Abfallbehälter und Wertstoffbehälter, Anlagen des Lärmschutzes und Antennenanlagen, obliegen den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke, für die diese Anlagen bestimmt sind. Eine Erbbauberechtigte oder ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle der Eigentümerin oder des Eigentümers. Die Verpflichtung nach Satz 1 gilt auch für die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger.

(2) Die Gemeinschaftsanlage muss hergestellt sein, sobald und soweit sie zur Erfüllung ihres Zwecks erforderlich ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann durch schriftliche Anordnung den Zeitpunkt für die Herstellung bestimmen.

(3) Die Baugenehmigung kann davon abhängig gemacht werden, dass die Antragstellerin oder der Antragsteller in Höhe des voraussichtlich auf sie oder ihn entfallenden Anteils der Herstellungskosten der Anlage gegenüber der Gemeinde Sicherheit leistet.

(4) Sind in einem Bebauungsplan Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, so dürfen entsprechende Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken nicht genehmigt werden, wenn hierdurch der Zweck der Festsetzung gefährdet wird.

#### § 15

##### **Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten**

(1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrs- oder Grünraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen und Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

(2) Für Werbeanlagen gelten die an bauliche Anlagen zu stellenden Anforderungen. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

(3) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen sind, soweit in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist,

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
2. Sammelhinweisschilder vor Ortsdurchfahrten, die Namen und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen,
3. einzelne Schilder oder Zeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die auf abseits liegende Betriebe oder Stätten hinweisen,
4. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und Versammlungsstätten, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken,
5. Werbeanlagen auf Ausstellungsgeländen und Messegeländen.

(4) In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und besonderen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden. An Gebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung auf Verkehrsflächen öffentlicher Straßen errichtet werden, können auch untergeordnete andere Werbeanlagen zugelassen werden, soweit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

(5) Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 und 2 Nrn. 4 und 5 gelten für Warenautomaten entsprechend.

- (6) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf
1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
  2. Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen,
  3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,
  4. Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes.

### **Dritter Teil**

#### **Bauliche Anlagen**

##### **Erster Abschnitt**

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

###### **§ 16**

##### **Standsicherheit und Dauerhaftigkeit**

(1) Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren Teilen sowie für sich allein standsicher und dauerhaft sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden. Die Standsicherheit muss auch während der Errichtung, bei der Änderung und dem Abbruch gewährleistet sein.

(2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen ist zulässig, wenn öffentlich-rechtlich und technisch gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der baulichen Anlagen erhalten bleiben.

###### **§ 17**

##### **Schutz gegen schädliche Einwirkungen**

(1) Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, Einflüsse der Witterung, pflanzliche oder tierische Schädlinge oder durch andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen oder Nachteile nicht entstehen. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen entsprechend geeignet sein.

(2) Werden in Gebäuden Bauteile aus Holz oder anderen organischen Stoffen vom Hausbock, vom Echten Hauschwamm oder von Termiten befallen, so haben die Eigentümerinnen, Eigentümer, Besitzerinnen oder Besitzer dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

###### **§ 18**

##### **Brandschutz**

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen müssen so angeordnet und beschaffen sein, dass der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

(2) Leicht entflammable Bauprodukte dürfen nicht verwendet werden, es sei denn, sie verlieren diese Eigenschaft in Verbindung mit anderen Bauprodukten.

(3) Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Der erste Rettungsweg muss in Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen; der zweite Rettungsweg kann eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle oder eine weitere notwendige Treppe sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppe). Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

(4) Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder -Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit einer dauernd wirksamen Blitzschutzanlage zu versehen.

## § 19

### **Schallschutz und Erschütterungsschutz**

(1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben, der auch den Besonderheiten ihrer Lage, insbesondere zu Verkehrswegen, Rechnung trägt. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(2) Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

## § 20

### **Verkehrssicherheit**

(1) Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden Flächen von bebauten Grundstücken müssen verkehrssicher sein.

(2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder ihre Nutzung nicht gefährdet werden.

(3) Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus lesbar sein.

## **Zweiter Abschnitt**

### **Anforderungen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen**

## § 21

### **Schutz des Wasserhaushaltes**

(1) Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

(2) Bauliche Anlagen nach § 2 Abs. 1 Nrn. 2 bis 5, hauswirtschaftliche Flächen, Arbeitsflächen, Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Terrassen, Freisitze, Wege und Flächen, die zum Befahren bestimmt sind, dürfen nur so weit befestigt werden, wie dies für ihre bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist. Wasserundurchlässige Befestigungen sind nur zulässig, soweit sie zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser erforderlich sind. Wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(3) Sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken nicht bestehen, soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, genutzt, verrieselt oder versickert werden und Grundwasser und Trinkwasser mehrfach genutzt werden. Wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(4) Wasserversorgungsanlagen sind so anzuordnen, instandzuhalten und instandzusetzen, dass sie unnötigen Wasserverbrauch vermeiden. Armaturen und Sanitäreinrichtungen müssen wassersparend sein.

(5) Für jede Wohnung und jede sonstige Nutzungseinheit müssen Einrichtungen zur Messung des Trinkwasserverbrauchs vorhanden sein; dies gilt auch für Wohnungen und sonstige Nutzungseinheiten in bestehenden Gebäuden, wenn die Wasserinstallation erneuert oder wesentlich geändert wird.

## § 22

### **Klimaschutz und Luftreinhaltung**

(1) Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten sparsamer Verwendung von Energie und der Gewinnung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden.

(2) Bauliche Anlagen sollen begrünt werden.

(3) Gebäude müssen einer ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Mindestwärmeschutz haben, der den Wärmeverlust begrenzt, ein gesundes Raumklima gewährleistet und die Bauteile vor klimabedingten Feuchteinwirkungen schützt. Wände und Decken sowie Böden nicht unterkellerten Aufenthaltsräume müssen wärmedämmend sein, soweit es der Wärmeschutz erfordert. Dächer müssen wärmedämmend sein, wenn sie Aufenthaltsräume abschließen, ausgenommen Dächer über Arbeitsräumen, für die eine Wärmedämmung wegen der Art der Benutzung der Räume unmöglich oder unnötig ist. Fenster und Türen, die von Aufenthaltsräumen unmittelbar ins Freie führen, müssen wärmedämmend sein, ausgenommen Fenster und Türen von Arbeitsräumen nach Satz 3. Über die Anforderungen nach den Sätzen 1 bis 4 hinaus sollen Gebäude so errichtet und instandgehalten werden, dass der Energiebedarf für Heizung und Kühlung möglichst gering gehalten wird.

(4) Feuerungsanlagen und Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung sowie sonstige haustechnische Anlagen sollen einen sparsamen und schadstoffarmen Energieeinsatz ermöglichen. Sie sollen mit umweltschonenden Energieträgern, soweit möglich mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

§ 23

### **Ressourcenschutz und Abfallvermeidung**

Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sollen Bauprodukte verwendet werden, die sich durch geringen Ressourcenverbrauch bei der Herstellung und durch Wiederverwertbarkeit bei gleichzeitiger Umweltverträglichkeit auszeichnen, insbesondere Bauprodukte aus heimischen nachwachsenden Rohstoffen. Abbrucharbeiten sollen so durchgeführt werden, dass die anfallenden Materialien getrennt gelagert und der Verwertung zugeführt werden können.

§ 24

### **Verordnungsermächtigung**

Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über die nähere Ausgestaltung der Anforderungen in den §§ 21 bis 23 zu erlassen, insbesondere geeignete Maßnahmen zu ihrer Verwirklichung zu bestimmen, deren Nutzen für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen mit Punktzahlen bewertet werden kann.

In der Verordnung kann bestimmt werden, dass Ausnahmen von einzelnen Sollvorschriften der §§ 21 bis 23 zulässig sind, ohne dass es einer Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde nach § 66 Abs. 5, § 67 Abs. 3 und § 75 bedarf, unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen zur Verwirklichung anderer Anforderungen eine in der Verordnung zu bestimmende Gesamtpunktzahl erreichen. Die Gesamtpunktzahl kann nach Art oder Nutzung der baulichen Anlagen unterschiedlich bestimmt werden. Wird die Gesamtpunktzahl nicht erreicht, widerspricht das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften. In der Verordnung kann bestimmt werden, dass die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag von den Anforderungen befreien kann, soweit die Gesamtpunktzahl nur mit einem unangemessenen Aufwand erreicht werden kann.

## **Dritter Abschnitt**

### **Bauprodukte und Bauarten**

§ 25

#### **Bauprodukte**

(1) Bauprodukte dürfen für die Errichtung und Änderung, Instandhaltung oder Instandsetzung baulicher Anlagen nur verwendet werden, wenn sie für den Verwendungszweck

1. von den nach Absatz 2 bekannt gemachten technischen Regeln nicht oder nicht wesentlich abweichen (geregelt Bauprodukte) oder nach Absatz 3 zulässig sind und wenn sie auf Grund des Übereinstimmungsnachweises nach § 30 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 Gemeinschaften und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder

c) zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften, soweit diese die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG berücksichtigen,

in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Gemeinschaften (CE-Zeichen) tragen und dieses Zeichen die nach Absatz 7 Nr. 1 festgelegten Klassen und Leistungsstufen ausweist.

Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht abweichen, dürfen auch verwendet werden, wenn diese Regeln nicht in der Bauregelliste A bekannt gemacht sind. Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen, bedürfen keines Nachweises ihrer Verwendbarkeit nach Absatz 3.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde macht 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. Diese technische Regeln gelten als Technische Baubestimmungen<sup>1</sup> im Sinne des § 3 Abs. 4 Satz 1.

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

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 26),
2. ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (§ 27) oder
3. eine Zustimmung im Einzelfall (§ 28)

haben.

Ausgenommen sind Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes nur eine untergeordnete Bedeutung haben und die die oberste Bauaufsichtsbehörde in einer Liste C öffentlich bekannt gemacht hat.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung 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 §§ 25 bis 28 und der §§ 30 bis 33 zu führen sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften diese Nachweise verlangen oder zulassen.

(5) 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 der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass das herstellende Unternehmen über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt. 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 der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 33 vorgeschrieben werden.

(7) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann 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 Gemeinschaften 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 Gemeinschaften die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG nicht berücksichtigen.

## § 26

### **Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung**

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde erteilt auf schriftlichen Antrag eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für nicht geregelte Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist.

(2) Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. Soweit erforderlich, sind Probestücke von der Antragstellerin oder vom Antragsteller zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die die oberste Bauaufsichtsbehörde bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. § 72 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.

<sup>2</sup> Vgl. hierzu Durchführungserlass vom 11. November 1997 (GMBl. S. 390).

(4) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerrufen und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Sie kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden; § 80 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.

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

(6) Die oberste Bauaufsichtsbehörde macht die allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.

(7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen anderer Länder gelten auch im Saarland.

## § 27

### Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

(1) 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 anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. Die oberste Bauaufsichtsbehörde macht dies mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauprodukte in der Bauregelliste A bekannt.

(2) Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 für nicht geregelte Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist. § 26 Abs. 2 bis 7 gilt entsprechend.

## § 28

### Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

(1) Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen im Einzelfall

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

verwendet werden, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist. Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

(2) Die Zustimmung für Bauprodukte nach Absatz 1, die in Baudenkmalern nach § 2 Abs. 2 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes<sup>3</sup> verwendet werden, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

## § 29

### Bauarten

(1) Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauarten), dürfen bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung oder Instandsetzung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie

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

erteilt worden ist. Anstelle 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. Die oberste Bauaufsichtsbehörde 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 in der Bauregelliste A bekannt. § 25 Abs. 5 und 6 sowie §§ 26, 27 Abs. 2 und § 28 gelten entsprechend.

Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, dass eine bauaufsichtliche Zulassung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder eine Zustimmung im Einzelfall nicht erforderlich ist.<sup>2</sup>

<sup>3</sup> SDschG vgl. BS-Nr. 224-5.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde 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.

### § 30

#### **Übereinstimmungsnachweis**

(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach § 25 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) Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch

1. Übereinstimmungserklärung des herstellenden Unternehmens (§ 31) oder
2. Übereinstimmungszertifikat (§ 32).

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. Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur der Übereinstimmungserklärung des herstellenden Unternehmens nach § 31 Abs. 1, sofern nichts anderes bestimmt ist. Die oberste Bauaufsichtsbehörde 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 das herstellende Unternehmen durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

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

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

### § 31

#### **Übereinstimmungserklärung des herstellenden Unternehmens**

(1) Das herstellende Unternehmen darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn es 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) In den technischen Regeln nach § 25 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. 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.

### § 32

#### **Übereinstimmungszertifikat**

(1) Ein Übereinstimmungszertifikat ist auf schriftlichen Antrag von einer Zertifizierungsstelle nach § 33 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) Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach § 33 durchzuführen. Sie 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.

### § 33

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

- (1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann eine Person, Stelle oder Überwachungsgemeinschaft als
1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 27 Abs. 2),
  2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung (§ 31 Abs. 2),
  3. Zertifizierungsstelle (§ 32 Abs. 1),
  4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 32 Abs. 2) oder
  5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 25 Abs. 6

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. Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind.

(2) Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch im Saarland. Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen, die nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie von einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaften oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum anerkannt worden sind, stehen den Ergebnissen der in Absatz 1 genannten Stellen gleich. Dies gilt auch für Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen anderer Staaten, wenn sie in einem Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren anerkannt worden sind.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde erkennt auf Antrag eine Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde als Stelle nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie an, wenn in dem in Artikel 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 Gemeinschaften oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen. 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 Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren geführt wird.

## **Vierter Abschnitt**

### **Der Bau und seine Teile**

#### **§ 34**

#### **Wände, Decken, Pfeiler und Stützen**

- (1) Wände und Decken müssen
1. standsicher,
  2. soweit es der Brandschutz erfordert, widerstandsfähig gegen Feuer,
  3. soweit es der Schallschutz erfordert, schalldämmend sein.
- (2) Absatz 1 gilt sinngemäß auch für
1. Pfeiler und Stützen,
  2. Wand- und Deckenverkleidungen,
  3. Dämmschichten,
  4. Verkleidungen, Beschichtungen und Anstriche in Schächten und Kanälen.

#### **§ 35**

#### **Gebäudeabschlusswände, Gebäudetrennwände**

- (1) Aus Gründen des Brandschutzes sind
1. bei Gebäuden, die weniger als 2,50 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden Gebäuden vorhanden oder zu künftigen Gebäuden öffentlich-rechtlich gesichert ist, oder
  2. bei aneinander gereihten Gebäuden
- gegen Feuer widerstandsfähige Wände zu errichten (Gebäudeabschlusswände).
- (2) In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 ist eine gemeinsame Gebäudeabschlusswand zulässig.
- (3) Ausgedehnte Gebäude sind durch gegen Feuer widerstandsfähige Wände (Gebäudetrennwände) in Brandabschnitte zu unterteilen.



(4) Landwirtschaftliche Gebäude sind zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlichen Betriebsteil durch Gebäudetrennwände in Brandabschnitte zu unterteilen.

§ 36

#### **Brandwände**

(1) Brandwände sind zu errichten, soweit die Verbreitung von Feuer verhindert werden muss und dies aus besonderen Gründen auf andere Weise nicht gewährleistet ist, insbesondere wegen geringer Abstände zu Grundstücksgrenzen und zu anderen Gebäuden, zwischen aneinander gereihten Gebäuden, innerhalb ausgedehnter Gebäude oder bei baulichen Anlagen mit erhöhter Brandgefahr.

(2) Brandwände müssen der Feuerwiderstandsklasse F 90 entsprechen und aus nicht brennbaren Bauprodukten bestehen. Sie müssen so beschaffen sein, dass sie bei einem Brand ihre Standsicherheit nicht verlieren und die Ausbreitung von Feuer auf andere Gebäude oder Gebäudeabschnitte verhindern.

§ 37

#### **Dächer**

(1) Dächer müssen

1. die Niederschläge so ableiten, dass Bauteile nicht durchfeuchtet werden,
2. gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung),<sup>4</sup>
3. schalldämmend sein, wenn sie Aufenthaltsräume abschließen,
4. mit ihrem Tragwerk die zu erwartenden Belastungen sicher auf ihre Auflager übertragen,
5. soweit es der Brandschutz des Tragwerks erfordert, widerstandsfähig gegen Feuer sein.

Nummer 2 gilt nicht bei Gebäuden bis zu zwei Vollgeschossen, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(2) Dachaufbauten, -vorsprünge, -gesimse, Oberlichte, Glasdächer und andere lichtdurchlässige Dächer sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile oder Nachbargrundstücke übertragen werden kann.

(3) Bei Dächern an öffentlichen Verkehrsflächen und über Eingängen können Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee, Eis und Dachteilen verlangt werden.

(4) Für die vom Dach aus vorzunehmenden Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

§ 38

#### **Treppen, Rampen, Flure, offene Gänge sowie Ein- und Ausgänge**

(1) Treppen, Rampen, Flure, offene Gänge sowie Ein- und Ausgänge müssen

1. gut begehbar und verkehrssicher sein,
2. in solcher Zahl vorhanden, so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und die erforderlichen Rettungswege gewährleisten,
3. widerstandsfähig gegen Feuer sein, soweit es der Brandschutz erfordert.

(2) Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss mit mindestens einem Aufenthaltsraum muss über eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). Weitere notwendige Treppen sind herzustellen, wenn die Rettung von Menschen im Brandfall sonst nicht möglich ist. Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig. Bei Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein, wenn sich die Wohngebäude von der Lage her dafür eignen.

(3) In Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen über der Geländeoberfläche sind die notwendigen Treppen in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen. Dies gilt nicht in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

§ 39

#### **Treppenräume**

(1) Jede notwendige Treppe muss in einem eigenen, durchgehenden und an einer Außenwand angeordneten Treppenraum liegen. Dies gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und höchstens drei Wohngeschos-

---

<sup>4</sup> Vgl. hierzu Bekanntmachung vom 11. September 1989 (GMBl. S. 362).

sen. Für die innere Verbindung von Geschossen derselben Wohnung sind innenliegende Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig, wenn in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen ein zweiter Rettungsweg erreicht werden kann.

(2) Innen liegende Treppenräume können gestattet werden, wenn ihre Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann und wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen.

(3) Notwendige Treppenräume sind so auszuführen, dass sie auch bei einem Brand ohne Gefahr benutzt werden können. An Öffnungen, die nicht ins Freie führen, können wegen des Brandschutzes besondere Anforderungen gestellt werden.

#### § 40

##### **Aufzüge**

(1) Aufzugsanlagen müssen betriebssicher und brandgeschützt sein. Sie müssen so angeordnet und so beschaffen sein, dass bei ihrer Benutzung Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(2) In Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl eingebaut werden.

(3) Mindestens einer der nach Absatz 2 erforderlichen Aufzüge muss auch zur Aufnahme von Lasten, Krankentragen und Rollstühlen geeignet und barrierefrei erreichbar sein. Er muss von Kindern, Behinderten und alten Menschen ohne fremde Hilfe genutzt werden können.

(4) Aus Gründen des Brandschutzes können weitergehende Anforderungen gestellt werden.

#### § 41

##### **Fenster, Türen, Kellerlichtschächte**

(1) Glastüren und andere Glasflächen, die auf allgemein zugängliche Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, dass sie leicht wahrgenommen werden können. Zur Sicherung können Schutzmaßnahmen verlangt werden.

(2) Für Fensterflächen, die nicht gefahrlos vom Erdboden, vom Innern des Gebäudes oder von Loggien und Balkonen aus gereinigt werden können, sind Vorrichtungen anzubringen, die eine gefahrlose Reinigung von außen ermöglichen.

(3) An Fenster, die als Rettungswege dienen, sind besondere Anforderungen zu stellen.

(4) Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinander liegende Kellergeschosse sind unzulässig.

#### § 42

##### **Leitungen, Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle**

(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, an die Anforderungen hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsdauer gestellt werden, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen dagegen getroffen sind. Dies gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

(2) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein. Sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerstätten nicht beeinträchtigen.

(3) Lüftungsleitungen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer und Rauch nicht in Rettungswege, andere Geschosse und Brandabschnitte sowie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen werden können. Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muss ausreichend gedämmt sein.

(4) Für raumlufthechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Absätze 2 und 3 sinngemäß. Für Installationsschächte und -kanäle gilt Absatz 3 Satz 1 sinngemäß.

(5) Besondere Anforderungen können gestellt werden an

1. Lüftungszentralen,
2. Abluftleitungen von gewerblichen und vergleichbaren Küchen,
3. Lüftungsleitungen mit erhöhter Brand-, Explosions- oder Verschmutzungsgefahr,
4. Wärmerückgewinnungsanlagen.

(6) Die Absätze 3 und 4 gelten nicht für Lüftungsanlagen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht für Lüftungsanlagen innerhalb einer Wohnung.

## § 43

**Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen**

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke (Feuerungsanlagen), Anlagen zur Abführung von Verbrennungsgasen ortsfester Verbrennungsmotoren sowie Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein und dürfen auch sonst nicht zu Gefahren und unzumutbaren Belästigungen führen. Zur Vermeidung der Weiterleitung des Schalls in fremde Räume sind ausreichende Dämmmaßnahmen zu treffen. Abgasanlagen müssen leicht und sicher zu reinigen sein.

(2) Für die Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung gilt Absatz 1 Sätze 1 und 2 sinngemäß.

(3) Feuerstätten, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Verdichter sowie Behälter für brennbare Gase und Flüssigkeiten dürfen nur in Räumen aufgestellt werden, bei denen nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Benutzungsart Gefahren nicht entstehen.

(4) Die Abgase der Feuerstätten sind durch Abgasanlagen über Dach, die Verbrennungsgase ortsfester Verbrennungsmotoren sind durch Anlagen zur Abführung dieser Gase über Dach abzuleiten. Die Abgase raumluftunabhängiger Gasfeuerstätten dürfen unbeschadet Absatz 1 Satz 1 auch durch die Außenwand ins Freie geleitet werden, wenn

1. eine Ableitung der Abgase über Dach nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist und
2. die Nennwärmeleistung der Feuerstätte 11 kW zur Beheizung und 28 kW zur Warmwasserbereitung nicht überschreitet.

Ohne Abgasanlage sind Gasfeuerstätten zulässig, wenn die Abgase durch einen sicheren Luftwechsel im Aufstellraum ohne Gefährdung und unzumutbare Belästigungen ins Freie geführt werden. Für Gas-Haushalt-Kochgeräte mit einer Nennwärmebelastung von nicht mehr als 11 kW genügt es, wenn der Aufstellraum einen Rauminhalt von mehr als 20 m<sup>3</sup> aufweist und mindestens eine Tür ins Freie oder ein Fenster hat, das geöffnet werden kann. Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 können gestattet werden, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können. Nicht leitungsgebundene Gasfeuerstätten zur Beheizung von Räumen, die nicht gewerblichen Zwecken dienen, sowie Gas-Durchlauferhitzer sind ohne Abgasanlage zulässig, wenn diese Gasfeuerstätten besondere Sicherheitseinrichtungen haben, die die Kohlenmonoxidkonzentration im Aufstellraum so begrenzen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(5) Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können.

(6) Feuerungsanlagen und ortsfeste Verbrennungsmotoren sowie die Anlagen zur Abführung von Verbrennungsgasen dürfen, auch wenn sie geändert worden sind, erst in Betrieb genommen werden, wenn die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister die sichere Benutzbarkeit und Abführung der Abgase oder der Verbrennungsgase bescheinigt hat.

(7) Brennstoffe sind so zu lagern, dass keine Gefahren, unzumutbare Belästigungen oder Belastungen der Umwelt eintreten.

## § 44

**Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, Anlagen für Niederschlagswasser und Abfälle**

(1) Wasserversorgungsanlagen, Anlagen für die Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers sowie Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Wertstoffen müssen betriebssicher und so angeordnet und beschaffen sein, dass Gefahren oder erhebliche Nachteile oder Belästigungen, insbesondere durch Gerüche und Geräusche, nicht entstehen. Abfall- und Wertstoffschächte in Gebäuden sind nicht zulässig.

(2) Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist. Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.

(3) Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die schadlose Ableitung des Schmutzwassers, des Niederschlagswassers und der festen Abfälle dauernd gesichert ist.

(4) Kleinkläranlagen und Gruben müssen ausreichend groß und wasserdicht sein. Gruben dürfen keinen Ablauf haben und müssen gegen Überlaufen gesichert sein. Niederschlagswasser darf nicht in Kleinkläranlagen und nicht in dieselbe Grube wie das übrige Abwasser geleitet werden.

(5) Die Einleitung von Abwasser in Kleinkläranlagen oder Gruben ist nur zulässig, wenn oder solange die Abwasser nicht in eine Sammelkanalisation eingeleitet werden können und die einwandfreie weitere Beseitigung einschließlich des Fäkalschlammes dauernd gesichert ist.

§ 45

#### **Aufenthaltsräume**

(1) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und - ausgenommen Aufenthaltsräume im Dachraum - eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume, die von ihren Benutzerinnen und Benutzern nur zeitweise benutzt werden, wie Räume in Wochenend- und Ferienhäusern, können geringere lichte Höhen zugelassen werden.

(2) Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende und senkrecht stehende Fenster von solcher Zahl und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und belüftet werden können (notwendige Fenster). Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muss mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raumes betragen. Geneigte Fenster sowie Oberlichte anstelle von Fenstern können zugelassen werden, wenn wegen des Brandschutzes, der Verkehrssicherheit und der Gesundheit keine Bedenken bestehen.

(3) Aufenthaltsräume sind ohne notwendige Fenster zulässig, wenn die Art der Nutzung dies erfordert und eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung durch besondere Maßnahmen, wie den Einbau von Beleuchtungsanlagen und raumlufttechnischen Anlagen sichergestellt ist. Das Gleiche gilt für Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, wenn wegen des Brandschutzes und der Gesundheit keine Bedenken bestehen.

(4) Veranden oder ähnliche Vorbauten und Loggien sind vor notwendigen Fenstern zulässig, wenn eine ausreichende Lüftung und Beleuchtung mit Tageslicht sichergestellt ist.

(5) Aufenthaltsräume dürfen von Räumen, in denen größere Mengen leicht brennbarer Stoffe verarbeitet oder gelagert werden, oder von Ställen aus nicht unmittelbar zugänglich sein.

§ 46

#### **Wohnungen**

(1) Jede Wohnung muss von anderen Wohnungen und fremden Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus, einem Flur oder einem anderen Vorraum haben. Wohnungen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen brauchen nicht abgeschlossen zu sein.

(2) Wohnungen in Gebäuden, die nicht nur dem Wohnen dienen, müssen einen eigenen Zugang haben. Gemeinsame Zugänge können zugelassen werden, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.

(3) Jede Wohnung muss eine ihrer Größe entsprechende Zahl besonnter Aufenthaltsräume haben; Nordlage aller Wohn- und Schlafräume ist unzulässig.

(4) Wohnungen müssen durchlüftet werden können und einen Ausblick ins Freie gewährleisten.

(5) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben sowie über ausreichenden Abstellraum verfügen. Fensterlose Kochnischen sind zulässig, wenn sie für sich lüftbar sind.

(6) Für Gebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen leicht erreichbare und gut zugängliche Gemeinschaftsräume zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern und Kinderspielgeräten hergestellt werden.

(7) Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen müssen ausreichend große Trockenräume und Aufstellmöglichkeiten für Waschmaschinen eingerichtet werden.

(8) In jeder achten Wohnung eines Wohngebäudes, in dem die Wohnungen mindestens eines Geschosses nach § 38 Abs. 2 Satz 4 barrierefrei erreichbar sein müssen, müssen alle Räume mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

§ 47

#### **Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen**

(1) In Kellergeschossen sind Aufenthaltsräume und Wohnungen nur zulässig, wenn das an Außenwände mit notwendigen Fenstern anschließende Gelände in einer für die Beleuchtung mit Tageslicht ausreichenden Entfernung und Breite

nicht mehr als 70 cm über dem Fußboden der Aufenthaltsräume liegt und bis zu einer Tiefe von mindestens 6 m vor den Fenstern nicht mehr als 35° ansteigt.

(2) Im Übrigen sind in Kellergeschossen Aufenthaltsräume zulässig, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, ferner Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungsräume, Sport-, Spiel- und Werkräume sowie ähnliche Räume; § 45 Abs. 3 gilt sinngemäß.

(3) Räume nach den Absätzen 1 und 2 müssen unmittelbar mit Rettungswegen in Verbindung stehen, die ins Freie führen. Die Räume und Rettungswege müssen von anderen Räumen im Kellergeschoss durch Wände mit ausreichendem Feuerwiderstand abgetrennt sein.

§ 48

#### **Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum**

(1) Aufenthaltsräume im Dachraum müssen über mindestens der Hälfte ihrer Fläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben außer Betracht.

(2) Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum müssen einschließlich ihrer Zugänge und der zugehörigen Nebenräume sowie der Abschlüsse zum Dach und dem nicht ausgebauten Dachraum durch Bauteile mit ausreichendem Feuerwiderstand abgeschlossen sein.

(3) Absatz 2 gilt nicht für freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als einer Wohnung.

§ 49

#### **Toilettenräume und Bäder**

(1) Jede Wohnung und jede selbstständige Arbeitsstätte muss mindestens eine Toilette haben; die Toiletten müssen mit Wasserspülung ausgestattet sein. Toilettenräume für Wohnungen müssen innerhalb der Wohnung liegen. In Gebäuden, die für einen größeren Personenkreis bestimmt sind, ist eine ausreichende Zahl von Toiletten herzustellen. Die Sätze 2 und 3 gelten nicht für Wochenendhäuser.

(2) Toiletten mit Wasserspülung dürfen nicht an Gruben (§ 44 Abs. 4) angeschlossen werden. Bei landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich können Toiletten mit Wasserspülung an ausreichend dimensionierte Gülle- und Jauchegruben angeschlossen werden, wenn keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

(3) Jede Wohnung ist mit einem Bad mit Badewanne oder Dusche auszustatten, sofern eine ausreichende Wasserversorgung und eine schadlose Abwasserableitung gesichert sind.

(4) Fensterlose Bäder und Toilettenräume sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

§ 50<sup>5</sup>

#### **Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder**

(1) Bei der Errichtung baulicher und anderer Anlagen, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Anzahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder herzustellen. Für Wohnungen müssen keine Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden; für Ein- und Zweifamilienhäuser müssen keine Stellplätze für Kraftfahrzeuge geschaffen werden. Anzahl und Größe der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder richten sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen. Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt werden.

(2) Werden Anlagen nach Absatz 1 geändert oder ändert sich ihre Benutzung, so sind Stellplätze und Abstellplätze in solcher Anzahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze, ausgenommen für Wohnungen, im Einvernehmen mit der Gemeinde auf Antrag aussetzen,

1. solange ständigen Benutzerinnen und Benutzern der Anlage Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr kostenlos zur Verfügung gestellt werden und

<sup>5</sup> Vgl. zur bisherigen Rechtslage Garagenerlass vom 1. März 1976 (GMBI. S. 275), geändert durch Erlass vom 15. Oktober 1987 (GMBI. S. 353), aufgehoben durch Bekanntmachung vom 25. September 2001 (Amtsbl. S. 1884).

2. soweit hierdurch ein verringerter Bedarf an notwendigen Stellplätzen erwartet werden kann und
3. soweit die für die Herstellung erforderlichen Flächen öffentlich-rechtlich gesichert sind und
4. soweit eine Aussetzungssatzung (§ 93 Abs. 1 Nr. 10) die Aussetzung zulässt.

Wird die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze ganz oder teilweise ausgesetzt, so ist die Bauherrin oder der Bauherr verpflichtet, zum 1. März eines jeden Jahres der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, ob und inwieweit die Voraussetzungen für die Aussetzung noch erfüllt sind; die Verpflichtung gilt auch für die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger. Soweit der Nachweis nicht erbracht wird, ist die Aussetzung zu widerrufen.

(4) Für bestehende Anlagen nach Absatz 1 kann die Herstellung von Stellplätzen im Einzelfall gefordert werden, wenn dies aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

(5) Die Herstellung von Garagen anstelle von Stellplätzen oder von Stellplätzen anstelle von Garagen kann verlangt werden, wenn die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder die in Absatz 9 genannten Erfordernisse dies gebieten.

(6) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die Abstellplätze für Fahrräder sollen auf dem Baugrundstück geschaffen werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

(7) Ist die Herstellung nach Absatz 6 Satz 1 nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich oder ist sie auf Grund einer Satzung nach § 93 untersagt oder eingeschränkt, so kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gestatten, dass der Bauherr die Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, sofern eine Ablösesatzung (§ 93 Abs. 1 Nr. 9) besteht. Der Geldbetrag darf 80 v.H. der durchschnittlichen Herstellungskosten der Parkeinrichtungen einschließlich des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht überschreiten. Die Pflicht zur Zahlung des Geldbetrages kann im Einvernehmen mit der Gemeinde auf Antrag ausgesetzt werden. Absatz 3 Satz 1 Nr. 1, 2 und 4, Sätze 2 und 3 gilt entsprechend. Der Geldbetrag ist zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs und des Fahrradverkehrs.

Für Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs nach Satz 5 Nr. 2 sollen mindestens 50 v.H. des Geldbetrages verwendet werden.

Die zeitliche Reihenfolge der Verwendung nach Satz 5 Nrn. 1 und 2 bestimmt die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Umfangs und des Grades der Entlastung der Straßen. Die Sätze 1 bis 7 gelten im Fall der Änderung einer Anlage oder ihrer Benutzung nach Absatz 2 entsprechend.

(8) Notwendige Fahrradabstellplätze für Besucherinnen und Besucher der Anlagen brauchen nicht errichtet zu werden, wenn dies weder auf dem Baugrundstück noch in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück möglich oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

(9) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt sowie das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase und Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört. Sie müssen unter Berücksichtigung eines angemessenen Stauraumes auf möglichst kurzem Weg von den öffentlichen Verkehrsflächen aus verkehrssicher zu erreichen sein. Rampen sollen in Vorgärten nicht angelegt werden.

(10) Garagen und ihre Nebenanlagen müssen zu lüften sein. Abfließende Treib- und Schmierstoffe müssen unschädlich beseitigt werden können.

(11) Stellplatzflächen sollen durch Anpflanzungen gärtnerisch gestaltet werden. Flächen mit mehr als acht Stellplätzen sind mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Eine Abschirmung von Stellplätzen und Garagen durch Schutzwände sowie durch Bäume und Sträucher kann im Einzelfall verlangt werden.

(12) Notwendige Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

(13) Wird in einem Gebäude, das vor dem 1. Januar 1995 fertiggestellt war, eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Änderung der Nutzung, durch Aufstocken oder durch Ausbau des Dachraums geschaffen, so brauchen notwendige Stellplätze nicht hergestellt zu werden, soweit dies auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

**Fünfter Abschnitt****Besondere bauliche Anlagen**

## § 51

**Ställe**

(1) Ställe sind so anzuordnen, zu errichten, instandzuhalten und instandzusetzen, dass eine gesunde und artgerechte Tierhaltung sichergestellt ist und die Umgebung nicht unzumutbar belastigt wird. Sie müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und lichte Höhe haben und belüftet werden können.

(2) Über oder neben Ställen und Futterküchen dürfen Wohnungen und Wohnräume nur dann angeordnet werden, wenn keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen zu erwarten sind.

(3) Die ins Freie führenden Stalltüren müssen in ihrer Ausführung, Zahl, Höhe und Breite so bemessen sein, dass die Tiere bei Gefahr ohne Schwierigkeiten ins Freie gelangen können.

(4) Wände, Decken und Fußböden sind gegen schädliche Einflüsse der Stallluft, der Jauche und des Flüssigmistes zu schützen. Geschlossene Fußböden müssen wasserundurchlässig, Auffangräume für Abgänge müssen wasserdicht sein.

(5) Gärfutterbehälter, die nicht nur vorübergehend benutzt werden, müssen dichte Wände und Böden haben und so beschaffen sein, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Die Sickersäfte sind so zu beseitigen, dass keine Belastung der Umwelt entsteht.

## § 52

**Behelfsgebäude und untergeordnete Gebäude**

(1) Ausnahmen von den §§ 34 bis 50 sind, wenn Gründe des § 3 Abs. 1 nicht entgegenstehen, zulässig für

1. bauliche Anlagen, die nach ihrer Ausführung für eine dauerhafte Nutzung nicht geeignet sind, oder
2. bauliche Anlagen, die nur für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden sollen,
3. kleine, Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätten und
4. freistehende eingeschossige Gebäude, die nicht zum Aufenthalt oder nur für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, wie Lauben und Unterkunftshütten.

(2) Gebäude nach Absatz 1 Nrn. 1 und 2, die überwiegend aus brennbaren Bauprodukten bestehen, dürfen nur erdgeschossig hergestellt werden. Ihre Dachräume dürfen nicht ausgebaut werden können und müssen von den Giebelseiten oder vom Flur aus für die Brandbekämpfung erreichbar sein. Brandwände sind alle 30 m anzuordnen und stets 30 cm über Dach und vor die Außenwände zu führen.

## § 53

**Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung**

(1) Können durch die besondere Art oder Nutzung baulicher Anlagen und Räume ihre Benutzerinnen und Benutzer, die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit gefährdet oder in unzumutbarer Weise belastigt werden, können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nach Satz 1 nicht bedarf. Die besonderen Anforderungen und die Erleichterungen können sich insbesondere erstrecken auf

1. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Größe der freizuhaltenden Grundstücksflächen,
2. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück,
3. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken,
4. die Bauart und Anordnung aller für die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit, den Brandschutz, den Wärme- und Schallschutz oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile,
5. die Brandschutzeinrichtungen und Brandschutzvorkehrungen,
6. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
7. die Anordnung und Herstellung der Aufzüge sowie der Treppen, Ausgänge und sonstigen Rettungswege,
8. die zulässige Zahl der Benutzerinnen und Benutzer, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitz- und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Gaststätten, Vergnügungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,
9. die Lüftung,
10. die Beleuchtung und Energieversorgung,
11. die Wasserversorgung,
12. die Aufbewahrung, Behandlung und Ableitung von Abwasser und die Beseitigung von Abfällen,

13. die Stellplätze und Garagen,
14. die Anlage der Zufahrten und Abfahrten,
15. die Anlage von Grünstreifen, Baumpflanzungen und anderen Pflanzungen, die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben sowie Anlagen zum Sammeln, Versickern oder Verwenden von Brauch- und Niederschlagswasser.

Als Nachweis dafür, dass die besonderen Anforderungen erfüllt sind, können bei der Abnahme Bescheinigungen verlangt werden; ferner können Nachprüfungen und deren Wiederholungen in bestimmten Zeitabständen verlangt werden.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten insbesondere für

1. Hochhäuser,
2. Geschäftshäuser,
3. Versammlungsstätten,
4. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten,
5. Büro- und Verwaltungsgebäude,
6. Krankenhäuser, Entbindungsheime, Säuglingsheime,
7. Altenheime, Altenwohnheime, Pflegeheime und gleichartige Einrichtungen,
8. Einrichtungen der Erziehungshilfe (Kinder- und Jugendheime, Wohngruppen, Internate) und Kindertageseinrichtungen (Kindertagesstätten, Kindergärten, Kinderkrippen, Kinderhorte),
9. Schulen, Hochschulen und Sportstätten,
10. Großgaragen,
11. bauliche Anlagen und Räume von großer Ausdehnung oder mit erhöhter Brand-, Explosions- oder Verkehrsfahr,
12. bauliche Anlagen und Räume, die für gewerbliche Betriebe bestimmt sind,
13. bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit einem Abgang gefährlicher oder belästigender Stoffe verbunden ist,
14. Fliegende Bauten,<sup>6</sup>
15. Camping-, Zelt- und Wochenendplätze,
16. Lager-, Abstell- und Ausstellungsräume.

§ 54

### **Barrierefreies Bauen**

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen, die von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern nicht nur gelegentlich aufgesucht werden, sind so herzustellen, instandzuhalten und instandzusetzen, dass sie von diesem Personenkreis ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt oder aufgesucht werden können. § 53 bleibt unberührt.

(2) Absatz 1 gilt insbesondere für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile von

1. Geschäftshäusern,
2. Versammlungsstätten einschließlich der für den Gottesdienst bestimmten Anlagen,
3. Theatern, Film- und Videovorführungsräumen,
4. Gaststätten und Beherbergungsbetrieben,
5. Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Gerichten,
6. Schalter- und Abfertigungsräumen der Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen sowie der Kreditinstitute,
7. Schulen, Hochschulen und sonstigen Ausbildungsstätten,
8. Jugendfreizeiteinrichtungen,
9. Museen, öffentlichen Bibliotheken, Messe- und Ausstellungsbauten,
10. Krankenhäusern,
11. Sportstätten, Spielplätzen und ähnlichen Anlagen,
12. Arztpraxen und Einrichtungen der Gesundheits- und Sozialdienste,
13. Stellplätzen und Garagen, die zu den Anlagen und Einrichtungen nach den Nummern 1 bis 12 gehören,
14. öffentlichen Bedürfnisanstalten und
15. öffentlich zugänglichen Parkhäusern.

(3) Für

1. Wohnheime, Tagesstätten, Werkstätten, Schulen und Heime für Behinderte,
2. Altenheime, Altenwohnheime, Altenpflegeheime und Altenbegegnungsstätten,
3. Einrichtungen der Erziehungshilfe und Kindertageseinrichtungen

gilt Absatz 1 für die gesamte Anlage und die gesamten Einrichtungen.

<sup>6</sup> Vgl. Verwaltungsvorschrift vom 4. September 1997 (GMBL. S. 385), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 30. Juli 1998 (GMBL. S. 210).



(4) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach den Absätzen 2 und 3 müssen mindestens durch einen Eingang stufenlos erreichbar sein. Der Eingang muss eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,95 m haben. Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. Rampen dürfen nicht mehr als sechs vom Hundert geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,20 m haben. Treppen müssen an beiden Seiten Handläufe erhalten, die über Treppensätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Die Treppen müssen Setzstufen haben. Flure müssen mindestens 1,40 m breit sein. Ein Toilettenraum muss auch für Benutzerinnen und Benutzer von Rollstühlen geeignet sein; er ist zu kennzeichnen.

(5) § 40 gilt auch für Gebäude mit weniger als sechs Vollgeschossen, soweit Geschosse von Behinderten mit Rollstühlen erreichbar sein müssen.

#### **Vierter Teil**

#### **Pflichten der am Bau Verantwortlichen**

##### **§ 55**

#### **Grundsatz**

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Aufgabenbereichs Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser, Unternehmen und Bauleiterin oder Bauleiter dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die Technischen Baubestimmungen und die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde eingehalten werden.

##### **§ 56**

#### **Bauherrin, Bauherr**

(1) Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens und eines Bauvorhabens nach § 66 eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser, Unternehmen und eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu beauftragen und sie der Bauaufsichtsbehörde zu benennen; ihr oder ihm obliegen ferner die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise an die Bauaufsichtsbehörde.

(2) Bei baulichen Maßnahmen geringen Umfangs und einfacher Konstruktion kann die Bauaufsichtsbehörde darauf verzichten, dass eine Entwurfsverfasserin oder ein Entwurfsverfasser und eine Bauleiterin oder ein Bauleiter beauftragt werden.

(3) Bei Bauarbeiten, die in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe für eigenen Bedarf der Bauherrin oder des Bauherrn ausgeführt werden, ist die Beauftragung von Unternehmen nicht erforderlich, wenn genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Genehmigungsbedürftige Abbrucharbeiten und Abbrucharbeiten nach § 66 dürfen nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.

(4) Sind die von der Bauherrin oder vom Bauherrn Beauftragten für ihre Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung nicht geeignet, so kann die Bauaufsichtsbehörde vor und während der Bauausführung verlangen, dass ungeeignete Beauftragte durch geeignete ersetzt oder geeignete Sachverständige herangezogen werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen, bis geeignete Beauftragte oder Sachverständige beauftragt sind.

(5) Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, so hat die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(6) Sind mehrere Bauherrinnen oder Bauherren an einem Bauvorhaben beteiligt, so ist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Vertreterin oder ein Vertreter zu bestellen, die oder der für die Erfüllung der der Bauherrin oder dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu sorgen hat.

##### **§ 57**

#### **Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser**

(1) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres oder seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den genehmigten Bauvorlagen oder,

soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist (§ 66) oder sich die Genehmigung auf die Bauvorlagen nicht erstreckt (§ 67 Abs. 6), den eingereichten Bauvorlagen und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(2) Hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat sie oder er dafür zu sorgen, dass geeignete Sachverständige herangezogen werden. Diese sind für die von ihnen angefertigten Unterlagen verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachentwürfe bleibt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich.

§ 58

### **Berufshaftpflichtversicherung<sup>7</sup>**

Bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser und die Aufstellerinnen und Aufsteller der Nachweise über den vorbeugenden Brandschutz, die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, den Schall- und den Wärmeschutz für Vorhaben nach den §§ 66 und 67 müssen ausreichend berufshaftpflichtversichert sein; dies gilt nicht für öffentliche Bedienstete im Rahmen ihrer dienstlichen Tätigkeit und für die Aufstellerinnen und Aufsteller der Nachweise über die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, den Schall- und den Wärmeschutz, die die Voraussetzungen nach § 66 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 nicht erfüllen. Das Bestehen des Versicherungsschutzes überwachen die Architektenkammer des Saarlandes für die nach § 70 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 Bauvorlageberechtigten sowie die Kammer der Beratenden Ingenieure des Saarlandes für die nach § 70 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Bauvorlageberechtigten und für die in der von ihr geführten Liste gemäß § 66 Abs. 2 Satz 3 Eingetragenen. Sie sind zuständige Stelle im Sinne des § 158c Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Versicherungsvertrag vom 30. Mai 1908 (RGBl. S. 263), zuletzt geändert durch *Artikel 3 § 38 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266)* in seiner jeweils geltenden Fassung. Die in Satz 1 genannten Personen sind verpflichtet, den Bauherinnen und Bauherren sowie der zuständigen Kammer im Einzelfall bestehende Haftungsausschlussgründe unverzüglich zu offenbaren.

§ 59

### **Unternehmen**

(1) Jedes Unternehmen ist für die ordnungsgemäße, den Technischen Baubestimmungen und den genehmigten Bauvorlagen oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist (§ 66) oder sich die Genehmigung auf die Bauvorlagen nicht erstreckt (§ 67 Abs. 6), den eingereichten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Es hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Es darf, unbeschadet der Vorschrift des § 78, Arbeiten nicht ausführen oder ausführen lassen, bevor nicht die dafür notwendigen Unterlagen und Anweisungen an der Baustelle vorliegen.

(2) Hat ein Unternehmen für einzelne übernommene Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat es dafür zu sorgen, dass geeignete Fachunternehmen oder Fachleute herangezogen werden. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

(3) Die Unternehmen haben auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen die Sicherheit der baulichen Anlagen in außergewöhnlichem Maß von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass sie für diese Bauarbeiten geeignet sind und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. Satz 1 gilt entsprechend für die Fachunternehmen und Fachleute.

§ 60

### **Bauleiterin, Bauleiter**

(1) Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, den Technischen Baubestimmungen und den genehmigten Bauvorlagen oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist (§ 66) oder sich die Genehmigung auf die Bauvorlagen nicht erstreckt (§ 67 Abs. 6), den eingereichten Bauvorlagen entsprechend ausgeführt wird. Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmen zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmen bleibt unberührt.

(2) Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss über die für ihre oder seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Verfügt sie oder er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so

---

<sup>7</sup> Vgl. zur bisherigen Rechtslage Erlass vom 20. April 1989 (GMBl. S. 238), aufgehoben durch Bekanntmachung vom 25. September 2001 (Amtsbl. S. 1884).

hat sie oder er dafür zu sorgen, dass geeignete Sachverständige (Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter) herangezogen werden. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich. Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiterinnen und Fachbauleiter und ihre oder seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.

(3) Die Bauleiterin oder der Bauleiter und die Fachbauleiterin oder der Fachbauleiter können zur Erfüllung ihrer Pflichten die erforderlichen Anweisungen an die Unternehmen, bei Gefahr im Verzug auch unmittelbar an die am Bau Arbeitenden erteilen. Stellen sie Verstöße gegen Absatz 1 fest, die auf Grund ihrer Beanstandung nicht behoben werden, haben sie die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen.

## **Fünfter Teil**

### **Die Bauaufsichtsbehörden**

#### **§ 61**

#### **Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

(1) Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden sind staatliche Aufgaben.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, der Änderung, der Nutzungsänderung, dem Abbruch sowie der Instandhaltung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen.

(4) Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und bauliche Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt. Die Absicht, in Benutzung stehende bauliche Anlagen und Wohnungen zu betreten, soll der Eigentümerin oder dem Eigentümer und der unmittelbaren Besitzerin oder dem unmittelbaren Besitzer rechtzeitig mitgeteilt werden.

#### **§ 62**

#### **Aufbau der Bauaufsichtsbehörden**

(1) Oberste Bauaufsichtsbehörde ist das Ministerium für Umwelt. Untere Bauaufsichtsbehörden sind die Landkreise, der Stadtverband Saarbrücken, die Landeshauptstadt Saarbrücken und die kreisfreien Städte.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Rechtsverordnung<sup>8</sup> die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde ganz oder teilweise auf Gemeinden mit mehr als 30.000 Einwohnern widerruflich übertragen; die Gemeinden haben die Bauaufsichtsbehörde zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen.

(3) Den Bauaufsichtsbehörden müssen Beamtinnen oder Beamte mit der Befähigung zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst oder Beamtinnen oder Beamte des höheren technischen Verwaltungsdienstes der Fachrichtung Hochbau oder Städtebau sowie Beamtinnen oder Beamte des gehobenen technischen Verwaltungsdienstes der Fachrichtung Hochbau oder der Fachrichtung Bauingenieurwesen, Fachgebiet Städtebau und Bauordnungswesen, angehören.

Die Leitung oder Verantwortung für die technische Bearbeitung der Bauaufsichtsgeschäfte ist Bediensteten zu übertragen, die mindestens die Befähigung zum gehobenen technischen Verwaltungsdienst nach Satz 1 und die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben.

Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen zulassen.

#### **§ 63**

#### **Sachliche Zuständigkeit**

(1) Sachlich zuständig ist die untere Bauaufsichtsbehörde, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann bestimmen, dass die Baugenehmigung und Ausnahmen und Befreiungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung bestimmter baulicher Anlagen besonderer Art oder Nutzung nur mit ihrer Zustimmung erteilt werden dürfen.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Vgl. BS-Nr. 2130-1-5.

<sup>9</sup> Vgl. Erlass vom 11. Februar 2000 - Az.: C/3-1.3.2-013/00-el.ta.

**Sechster Teil****Verwaltungsverfahren**

## § 64

**Genehmigungsbedürftige Vorhaben**

(1) Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch von baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 65, 66 und 69 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Soweit nach anderen Rechtsvorschriften eine Genehmigung, Bewilligung oder Erlaubnis erforderlich ist, bedürfen keiner Baugenehmigung, Zustimmung nach § 69 oder Bauanzeige nach § 66 Abs. 3:

1. Anlagen in und an oberirdischen Gewässern, Anlagen der Gewässerbenutzung, der Gewässerunterhaltung und des Gewässerausbaus sowie Deiche und Dämme; ausgenommen sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen,
2. Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen,
3. Entwässerungs- und Bewässerungsanlagen,
4. Abfallentsorgungsanlagen,
5. Anlagen für das Fernmeldewesen und Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme; ausgenommen sind oberirdische Anlagen mit mehr als 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums oder Behälterinhalt sowie Gebäude mit Aufenthaltsräumen,
6. überwachungsbedürftige Anlagen nach § 11 des Gerätesicherheitsgesetzes,
7. Anlagen, die im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden, mit Ausnahme von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen,
8. bauliche Anlagen, die ausschließlich der Lagerung von Sprengstoffen dienen.

Die für den Vollzug dieser Rechtsvorschriften zuständigen Behörden nehmen die Aufgaben nach § 75 wahr.

(3) Vorschriften über gesetzlich geregelte Planfeststellungsverfahren bleiben unberührt.

## § 65

**Genehmigungsfreie Vorhaben**

(1) Unbeschadet einer nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigung oder sonstigen Zulassung bedürfen keiner Baugenehmigung die Errichtung, Aufstellung, Herstellung und Änderung sowie die Instandsetzung und Unterhaltung folgender baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen:

## 1. Gebäude

- a) ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten bis zu 30m<sup>3</sup>, im Außenbereich bis zu 10 m<sup>3</sup> Brutto-rauminhalt, ausgenommen Garagen sowie Verkaufs- und Ausstellungsstände,
- b) ohne Feuerstätten bis zu 4 m Firsthöhe, wenn sie zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- c) als Gewächshäuser bis zu 4 m Firsthöhe für den Erwerbsgartenbau,
- d) für Transformatoren und Gasreglerstationen sowie Schaltstationen für Funk und Fernsehen bis zu 50 m<sup>3</sup> Brutto-rauminhalt,
- e) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,

## 2. bauliche und andere Anlagen und Einrichtungen:

- a) nicht tragende oder nicht aussteifende Bauteile innerhalb baulicher Anlagen, jedoch außerhalb von Rettungswegen, Treppen innerhalb von Wohnungen sowie Sichtblenden auf Terrassen und Balkonen bis zu 2 m Höhe, Markisen,
- b) Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe bis zu 50 kW Nennwärmeleistung, Kompressionswärmepumpen und Blockheizkraftwerke mit Antriebsleistungen bis zu 50 kW sowie Gasfeuerstätten bis zu 90 kW Nennwärmeleistung,
- c) Wasser- und Warmwasserversorgungsanlagen einschließlich der Einrichtungsgegenstände und der Armaturen,
- d) Anlagen zur Ableitung und Behandlung von häuslichem Schmutzwasser außerhalb von Gebäuden, sofern mit diesen Anlagen nicht mehr als 8 m<sup>3</sup>/Tag Schmutzwasser (50 Einwohner) entsorgt werden,
- e) Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb von Gebäuden,
- f) Energieleitungen,
- g) Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasserheizungen bis zu 120° C Vorlauftemperatur und Dampfheizungen bis zu 1 bar Betriebsüberdruck sowie Anlagen zur Wärmerückgewinnung als Teil von Lüftungsanlagen,
- h) Lüftungsleitungen und Leitungen von Warmluftheizungen, sofern sie nicht Brandabschnitte oder Geschosse in Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen überbrücken,
- i) Antennenanlagen bis zu 10 m Höhe und Parabolantennen mit einem Durchmesser bis zu 1,20 m sowie Blitzschutzanlagen,
- j) Solaranlagen an und auf Gebäuden, ferner gebäudeunabhängige Solaranlagen bis zu 3 m Höhe und 30 m Länge, ausgenommen im Außenbereich,

- k) Wasserbecken im Freien bis zu 100 m<sup>3</sup> Rauminhalt und deren luftgetragene Überdachungen bis zu 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, ausgenommen im Außenbereich,
- l) Gülle- und Jauchehälter bis zu 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt und bis zu 3 m Höhe außerhalb von Wasserschutzgebieten, Fahrhilfen und ähnliche Anlagen bis zu 2,50 m Höhe,
- m) Windenergieanlagen bis zu 10 m Höhe,
- 3. Mobilheime, Wohnwagen und Zelte auf genehmigten Wochenend-, Camping- und Zeltplätzen,
- 4. eingeschossige Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz in Gebieten, die in einem Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind,
- 5. Stützmauern, die an keiner Stelle mehr als 1,50 m hoch sind,
- 6. Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,00 m Höhe über der Geländeoberfläche im Innenbereich, offene Einfriedungen und Weidezäune für landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich,
- 7. selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 2 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 300 m<sup>2</sup> Grundfläche haben,
- 8. ortsfeste Behälter für
  - a) brennbare oder schädliche Flüssigkeiten sowie nicht verflüssigte Gase bis zu 5 m<sup>3</sup> Behälterinhalt, soweit der höchstzulässige Betriebsdruck nicht mehr als 0,5 bar oder das Produkt aus dem höchstzulässigen Betriebsdruck (bar) und dem Behälterinhalt (m<sup>3</sup>) nicht mehr als 2,50 beträgt,
  - b) verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 Tonnen,
- 9. sonstige Behälter bis zu 50 m<sup>3</sup> Behälterinhalt und bis zu 5 m Höhe sowie landwirtschaftliche Düng- und Futtermittelsilos,
- 10. Durchlässe und Brücken bis zu 5 m lichte Weite,
- 11. freistehende Regale bis zu 12 m Höhe,
- 12. Maste bis zu 10 m Höhe,
- 13. Unterstützungen und Maste
  - a) für Freileitungen,
  - b) für Straßenbeleuchtungsanlagen,
  - c) von Seilbahnen, die der Lastenbeförderung dienen,
- 14. Sprungschanzen und Sprungtürme bis zu 10 m Höhe,
- 15. Signalhochbauten der Landesvermessung,
- 16. ortsveränderliche Antennenträger, die nur vorübergehend aufgestellt werden,
- 17. Landungsstege,
- 18. Denkmale, Skulpturen und Feldkreuze bis zu 4 m Höhe sowie Grabdenkmale auf Friedhöfen,
- 19. bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielplätzen und Sportstätten dienen, wie Pergolen, Trockenmauern, Klettergerüste, Tore für Ballspiele,
- 20. bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten und ähnlichen Veranstaltungen nur kurzfristig errichtet werden und keine Fliegenden Bauten sind,
- 21. Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze bis zu 300 m<sup>2</sup> Fläche im Innenbereich, ausgenommen in Wohngebieten,
- 22. Fahrzeugwaagen,
- 23. Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen und Schutzhallen sowie der zum vorübergehenden Aufenthalt dienenden Unterkünfte (Baubuden),
- 24. Kranbahnen und ihre Unterstützungen für Kräne bis zu 1 t Traglast,
- 25. Gerüste,
- 26. Werbeanlagen
  - a) bis zu 0,5 m<sup>2</sup> Größe,
  - b) für zeitlich begrenzte Veranstaltungen an der Stätte der Leistung, insbesondere für Aus- und Schlussverkäufe, jedoch nur für die Dauer der Veranstaltung,
  - c) die an der Stätte der Leistung vorübergehend angebracht oder aufgestellt sind, soweit sie nicht mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind und nicht über die Baulinie oder Baugrenze hinausragen,
- 27. Warenautomaten, wenn sie in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen und der Anbringungs- oder Aufstellungsort innerhalb der Grundrissfläche des Gebäudes liegt,
- 28. untergeordnete und unbedeutende bauliche Anlagen wie Fahnenstangen, Teppichstangen, offene maximal 50 cm erhöhte Terrassen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2, soweit sie nicht in den Nummern 1 bis 27 bereits aufgeführt sind.

(2) Unbeschadet einer nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigung oder sonstigen Zulassung bedürfen ferner keiner Baugenehmigung:

- 1. die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Außenwänden mit nicht mehr als 8 m Höhe über der Geländeoberfläche; dies gilt nicht in

Denkmalschutzgebieten sowie in Gebieten, für die örtliche Vorschriften über die Gestaltung oder Erhaltung baulicher Anlagen bestehen und für Bau- und Kulturdenkmäler,

2. die Erneuerung von Dächern bestehender Gebäude einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung des bisherigen statischen Systems und der bisherigen äußeren Abmessungen,
3. der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume im Dachraum von Wohngebäuden, wenn dadurch die Gebäudeklasse 3 nicht überschritten und die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht verändert wird; in der Dachfläche liegende Fenster sind zulässig,
4. die Änderung von Schornsteinen,
5. Nutzungsänderungen von
  - a) Gebäuden und Räumen, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten,
  - b) anderen Anlagen und Einrichtungen, wenn deren Errichtung oder Änderung für die neue Nutzung genehmigungsfrei wäre,
6. der Abbruch oder die Beseitigung von baulichen Anlagen und Einrichtungen nach Absatz 1 unabhängig von den dort genannten Größenordnungen; dies gilt nicht für Gebäude mit mehr als 300 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt und für notwendige Garagen und notwendige Stellplätze sowie für ortsfeste Behälter mit mehr als 300 m<sup>3</sup> Behälterinhalt.

(3) Baumaßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, müssen in gleicher Weise wie genehmigungspflichtige Maßnahmen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

§ 66

### **Freistellungsverfahren**

(1) Die Errichtung, Änderung und der Abbruch von

1. Wohngebäuden, Wochenendhäusern und Ferienhäusern,
2. Büro- und Verwaltungsgebäuden und
3. Gebäuden, die sowohl dem Wohnen als auch Büro- und Verwaltungszwecken dienen,

bis zur Gebäudeklasse 3 sowie die Nutzungsänderung von Gebäuden bis zur Gebäudeklasse 3 in Gebäude nach den Nummern 1 bis 3 einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen, Abstellplätze für Fahrräder und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, soweit sie nicht bereits nach § 65 genehmigungsfrei sind, bedürfen keiner Baugenehmigung, wenn das Vorhaben

1. innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 12 oder des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und
2. außerhalb des Geltungsbereichs einer Veränderungssperre im Sinne des § 14 Abs. 1 des Baugesetzbuchs, eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im Sinne des § 142 des Baugesetzbuchs, eines förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichs im Sinne des § 165 des Baugesetzbuchs und eines förmlich festgelegten Gebietes im Sinne des § 172 des Baugesetzbuchs liegt.

Dies gilt nicht, wenn die Gemeinde eine Zurückstellung nach § 15 des Baugesetzbuchs beantragt.

(2) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss bauvorlageberechtigt sein. Der Nachweis über den vorbeugenden Brandschutz muss von einer bauvorlageberechtigten Person aufgestellt sein; ausgenommen sind Personen, die als Absolventinnen oder Absolventen der Fachrichtung Innenarchitektur bauvorlageberechtigt sind. Der Nachweis über die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile muss von einer Person aufgestellt sein, die in der von der Kammer der Beratenden Ingenieure des Saarlandes nach § 10b des Gesetzes über die Führung der Berufsbezeichnung „Beratender Ingenieur“ und die Errichtung einer Kammer der Beratenden Ingenieure des Saarlandes<sup>10</sup> geführten Liste eingetragen ist. Die Nachweise über den Schall- und den Wärmeschutz müssen von bauvorlageberechtigten Personen im Sinne von Satz 2 oder von Personen im Sinne von Satz 3 aufgestellt sein. Die in den Sätzen 3 und 4 genannten Nachweise dürfen auch von anderen Personen aufgestellt sein, wenn sie von einer oder einem von der Bauherrin oder dem Bauherrn beauftragten Prüffingenieurin oder Prüffingenieur für Baustatik geprüft sind. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die Personen im Sinne der Sätze 2 bis 4 und die Prüffingenieurin oder den Prüffingenieur nach Satz 5 mit der Überwachung der Einhaltung der von ihnen aufgestellten oder geprüften Nachweise bei der Bauausführung zu beauftragen.

(3) Die Bauherrin oder der Bauherr hat vor Baubeginn an die Bauaufsichtsbehörde eine von ihr oder ihm und der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser unterschriebene Bauanzeige einzureichen. Die Bauanzeige muss einen Sichtvermerk der Gemeinde enthalten. Der Bauanzeige sind beizufügen

1. die vollständigen Bauvorlagen in zweifacher Ausfertigung; Satz 2 und § 71 Abs. 4 gelten entsprechend,
2. eine Erklärung der Bauherrin oder des Bauherrn, dass die Pflichten zur Anlegung oder Ablösung eines Kinderspielplatzes und zur Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze und zur Herstellung notwendiger Abstellplätze für Fahrräder erfüllt werden. Bei der Herstellung auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück ist

<sup>10</sup> BerIngG vgl. BS-Nr. 700-7.

die öffentlich-rechtliche Sicherung nach § 11 Abs. 4 Satz 1 und § 50 Abs. 6 Satz 1, bei der Ablösung das Einvernehmen der Gemeinde nach § 11 Abs. 4 Satz 2 und § 50 Abs. 7 Satz 1 nachzuweisen,

3. eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, der sachverständigen Personen im Sinne des § 57 Abs. 2 und der Personen im Sinne des Absatzes 2 Sätze 2 bis 4, dass sie die erforderlichen Bauvorlagen unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gefertigt haben; bei der Prüfung von Nachweisen nach Absatz 2 Satz 5 die Erklärung der Prüferin oder des Prüfers, dass der geprüfte Nachweis unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufgestellt wurde.

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat außerdem zu bestätigen, dass die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 vorliegen.

4. eine Erklärung der Gemeinde, dass die Erschließung des Vorhabens gesichert ist und dass die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 Halbsatz 2 Nm. 1 und 2 vorliegen,
5. eine Erklärung der Bauherrin oder des Bauherrn, dass keine hindernde Baulast besteht,
6. bei Vorhaben im Einwirkungsbereich untertägigen Bergbaus eine Erklärung des bergbauberechtigten Unternehmens über die Erforderlichkeit vorbeugender Sicherungsmaßnahmen.

(4) Innerhalb von fünf Arbeitstagen hat die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen, ob die erforderlichen Bauvorlagen und Erklärungen nach Absatz 3 vorliegen und der Bauherrin oder dem Bauherrn den Zeitpunkt des vollständigen Eingangs schriftlich mitzuteilen oder fehlende Bauvorlagen oder Erklärungen nachzufordern. Innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen und Erklärungen hat die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Freistellung von der Baugenehmigung nach Absatz 1 Satz 1 vorliegen. Im Übrigen ist die Bauaufsichtsbehörde zu einer Prüfung der Bauvorlagen und Erklärungen nicht verpflichtet. Liegen die Voraussetzungen nach Absatz 1 Satz 1 vor und hat die Gemeinde nicht die Zurückstellung des Vorhabens beantragt, hat die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn schriftlich zu bestätigen, dass das Vorhaben freigestellt ist. Im anderen Fall hat sie der Bauherrin oder dem Bauherrn die nach Absatz 3 eingereichten Unterlagen zurückzugeben, falls die Bauherrin oder der Bauherr bei der Vorlage nicht ausdrücklich bestimmt hat, dass die Bauanzeige gegebenenfalls als Bauantrag zu behandeln ist. Ist ein Antrag nach Absatz 5 gestellt, darf die Bestätigung erst erteilt werden, wenn dem Antrag entsprochen wurde oder die Ausnahme oder Befreiung entsprechend § 67 Abs. 5 Satz 5 als erteilt gilt. Wird der Bauaufsichtsbehörde bekannt, dass das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, darf die Bestätigung erst erteilt werden, wenn der Widerspruch ausgeräumt ist.

(5) Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde auf besonderen Antrag; § 67 Abs. 5 gilt entsprechend.

(6) Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst begonnen werden, wenn

1. die Bestätigung der Bauaufsichtsbehörde nach Absatz 4 Satz 4 vorliegt,
2. die Bauherrin oder der Bauherr sämtliche nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen, Bewilligungen und Erlaubnisse eingeholt hat,
3. die Absteckung der Grundrissfläche des Gebäudes und die Festlegung der Höhenlage durch eine Vermessungsstelle im Sinne des § 2 Abs. 3 des Saarländischen Vermessungs- und Katastergesetzes<sup>11</sup> festgelegt sind,
4. die Bauherrin oder der Bauherr der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem Bezirksschornsteinfegermeister technische Angaben über Feuerungsanlagen vorgelegt hat und
5. die Bauherrin oder der Bauherr eine Bauleiterin oder einen Bauleiter im Sinne des § 60 beauftragt und der Bauaufsichtsbehörde benannt hat.

(7) § 61 Abs. 2, §§ 85 bis 88 bleiben unberührt. § 65 Abs. 3 und § 80 Abs. 1 gelten entsprechend.

(8) Die Bauüberwachung (§ 83) findet nicht statt. § 84 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass nur die abschließende Fertigstellung anzuzeigen ist. Spätestens mit Fertigstellung des Rohbaus muss eine Bescheinigung über die Tauglichkeit der Schornsteine und der für Räume mit Feuerstätten erforderlichen Lüftungsschächte von der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder vom Bezirksschornsteinfegermeister erstellt sein.

(9) Die Verpflichtung der Bauherrin oder des Bauherrn, der mit der Baubetreuung Beauftragten sowie der Bauaufsichtsbehörden und der Gemeinden nach dem Hochbaustatistikgesetz vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869) in der jeweils geltenden Fassung bleibt unberührt.

(10) Auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 67 durchzuführen.

§ 67

### **Vereinfachtes Genehmigungsverfahren**

<sup>11</sup> Vgl. BS-Nr. 219-2.

(1) Für die Errichtung, Änderung und den Abbruch folgender baulicher Anlagen und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen in folgende Anlagen wird, soweit sie nicht nach §§ 65, 66 und 69 genehmigungsfrei sind, ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt:

1. Wohngebäude, Wochenendhäuser und Ferienhäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude und Gebäude, die sowohl dem Wohnen als auch Büro- und Verwaltungszwecken dienen, bis zur Gebäudeklasse 3,
2. eingeschossige, oberirdische Geschäftshäuser und Gebäude, die für gewerbliche Betriebe im Sinne von § 53 Abs. 2 Nr. 12 bestimmt sind, bis zu 1000 m<sup>2</sup> Grundfläche,
3. freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, mit nicht mehr als drei Geschossen über der Geländeoberfläche,
4. Gewächshäuser bis zu 4 m Firsthöhe,
5. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude,
6. Stellplätze und oberirdische, eingeschossige Garagen bis zu 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
7. Verkaufs-, Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze,
8. Sport- und Spielplätze, Bolz- und Kinderspielplätze,
9. Einfriedungen.

(2) Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich die Prüfung des Vorhabens auf:

1. die Zulässigkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs *und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch*<sup>12</sup> und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften außerhalb des Bauordnungsrechts,
2. den Nachweis der gesicherten Erschließung,
3. die Einhaltung der Abstandsflächen und
4. die Erfüllung der Kleinkinderspielplatzverpflichtung (§ 11) und der Stell- und Abstellplatzverpflichtung (§ 50).

(3) Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde auf besonderen Antrag.

(4) Auch soweit eine Prüfung entfällt, sind die vollständigen Bauvorlagen einzureichen. Bei Vorhaben im Einwirkungsbereich untertägigen Bergbaus ist eine Erklärung des bergbauberechtigten Unternehmens über die Erforderlichkeit vorbeugender Sicherungsmaßnahmen beizufügen. Die Nachweise über den vorbeugenden Brandschutz, die Standicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, den Schall- und den Wärmeschutz sind spätestens bei Baubeginn einzureichen; eine Prüfung entfällt. § 66 Abs. 2 Sätze 2 bis 6 gilt entsprechend. Soweit eine Prüfung entfällt, gilt § 66 Abs. 3 Satz 3 Nr. 3 Satz 1 entsprechend.

(5) Über den Bauantrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist aus wichtigem Grund um bis zu einem Monat verlängern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Ausnahme oder Befreiung beantragt ist oder die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung, Genehmigung, Erlaubnis oder des Einvernehmens einer anderen Behörde oder Stelle bedarf. Wenn zur Beurteilung eines Bauvorhabens nach Absatz 1 Nr. 2 durch eine beteiligte Behörde oder Stelle noch zusätzliche Bauvorlagen oder Angaben erforderlich sind, wird die Frist bis zum Eingang der nachgeforderten Bauvorlagen oder Angaben unterbrochen. Die Frist wird im Übrigen auch durch einen nachgereichten Antrag auf Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung unterbrochen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Bauantrag nicht innerhalb der Frist entschieden worden ist. Auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn hat die Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung nach Satz 5 schriftlich zu bestätigen.

(6) Baugenehmigung (§ 77 Abs. 1 Satz 1), Bauüberwachung (§ 83) und Bauzustandsbesichtigung (§ 84) beschränken sich auf den nach Absatz 2 geprüften Umfang; § 84 Abs. 2 findet Anwendung; § 61 Abs. 2, §§ 85 bis 88 bleiben unberührt. § 65 Abs. 3 gilt entsprechend, soweit die Übereinstimmung des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht geprüft wird.

§ 68

### **Planungsrechtliche Genehmigung**

Die Bauaufsichtsbehörde prüft nach Maßgabe der Rechtsverordnung gemäß § 94 Abs. 6 nur die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer anderen Satzung nach dem Baugesetzbuch oder *dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch*<sup>12</sup> sowie mit den örtlichen Bauvorschriften, wenn die Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne der Rechtsverordnung nach § 94 Abs. 6 unterschrieben sind.

§ 69

### **Zustimmungsbedürftige Vorhaben**

<sup>12</sup> Gesetz aufgehoben durch Art. 11 Abs. 2 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081); vgl. jetzt §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB.



(1) Bauliche Anlagen des Bundes und der Länder bedürfen keiner Baugenehmigung, Überwachung und Bauzustandsbesichtigung, wenn die öffentliche Bauherrschaft die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle übertragen hat und diese mindestens mit einer Beamtin oder einem Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes besetzt ist. Nach § 64 genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde (§ 91).

(2) Keiner Zustimmung bedürfen Gebäude als Nebenanlagen der Bundesfernstraßen und der Landstraßen I. und II. Ordnung sowie als Nebenbetriebe an den Bundesautobahnen.

§ 70

### **Bauvorlageberechtigung**

(1) Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden dürfen als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser nur Personen beauftragt werden, die bauvorlageberechtigt sind.

Dies gilt nicht für

1. Wohngebäude bis zu 90 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 350 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt,
2. landwirtschaftliche Betriebsgebäude und gewerblich genutzte Gebäude bis zu 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
3. Behelfsgebäude und untergeordnete Gebäude,
4. Garagen bis zu 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Bauvorlageberechtigte müssen die Bauvorlagen durch Unterschrift anerkennen.

(2) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. auf Grund des Saarländischen Architektengesetzes<sup>13</sup> die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,
2. in die von der Kammer der Beratenden Ingenieure des Saarlandes geführte Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieurinnen und Ingenieure eingetragen ist; in die Liste ist auf Antrag einzutragen, wer auf Grund der §§ 1 oder 2 des Gesetzes zum Schutze der Berufsbezeichnung Ingenieur<sup>14</sup> als Absolventin oder Absolvent der Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf und mindestens fünf Jahre in der Planung und Durchführung von Gebäuden praktisch tätig war,
3. auf Grund des Saarländischen Architektengesetzes<sup>13</sup> die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf für den Ausbau und die Nutzungsänderung von Gebäuden,
4. im öffentlichen Dienst steht und auf Grund der §§ 1 oder 2 des Gesetzes zum Schutze der Berufsbezeichnung Ingenieur<sup>14</sup> als Absolventin oder Absolvent der Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf oder eine Berufsausbildung nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 des Saarländischen Architektengesetzes<sup>13</sup> in der Fachrichtung Innenarchitektur erfolgreich abgeschlossen hat und mindestens zwei Jahre in seiner Fachrichtung praktisch tätig war, für ihre oder seine dienstliche Tätigkeit; Absolventinnen und Absolventen der Fachrichtung Innenarchitektur sind nur bauvorlageberechtigt für Vorhaben nach Nummer 3.

(3) Für die Errichtung und Änderung von Ingenieurbauten ist auch bauvorlageberechtigt, wer auf Grund des Gesetzes über die Führung der Berufsbezeichnung „Beratender Ingenieur“ und die Errichtung einer Kammer der Beratenden Ingenieure des Saarlandes<sup>10</sup> zur Führung der Berufsbezeichnung „Beratende Ingenieurin“ oder „Beratender Ingenieur“ befugt ist und eine Berufsausbildung in der Fachrichtung Bauingenieurwesen nachweist.

Ingenieurbauten sind Gebäude, die wegen ihrer besonderen Anforderungen in planerischer und konstruktiver Hinsicht sowie im Hinblick auf ihre besondere Zweckbestimmung und Nutzung in der Regel von Ingenieurinnen oder Ingenieuren der Fachrichtung Bauingenieurwesen oder verwandter Fachrichtungen entworfen werden. Zu den Ingenieurbauten rechnen insbesondere Silobauten, Kühlhäuser, Parkhäuser, Tribünenbauten in Sportanlagen, Bauten für den Straßen-, Schienen-, Schifffahrts- und Luftverkehr, Bauten der öffentlichen Ver- und Entsorgung und der Energieversorgung sowie Fabrikations- und Lagerhallen.

§ 71

### **Bauantrag und Bauvorlagen**

(1) Der Bauantrag ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(2) Dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) beizufügen.

<sup>13</sup> Vgl. BS-Nr. 700-4.

<sup>14</sup> Vgl. BS-Nr. 714-2.

(3) Die Nachweise über die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, den Schall- und den Wärmeschutz können nachgereicht und im Anschluss an die Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit auch nach Erteilung der Baugenehmigung gesondert geprüft werden. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser oder die Aufstellerinnen oder Aufsteller der Nachweise haben eine Bestätigung beizufügen, dass die Nachweise sich mit dem zuvor vorgelegten Bauantrag und den Bauvorlagen in Übereinstimmung befinden.

(4) Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag und die Bauvorlagen mit Angabe des Datums zu unterschreiben. Die von den Sachverständigen nach § 57 Abs. 2 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterzeichnet sein.

(5) Steht das Grundstück nicht im Eigentum der Bauherrin oder des Bauherrn, so kann die Einverständniserklärung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben verlangt werden.

## § 72

### **Behandlung des Bauantrags, eingeschränkte Prüfung**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauantrag binnen sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit zu überprüfen (Vorprüfung). Der Bauantrag kann zurückgewiesen werden, wenn die Bauvorlagen so unvollständig oder fehlerhaft sind, dass sie nicht bearbeitet werden können. Zur Beseitigung geringfügiger Mängel soll die Bauaufsichtsbehörde zunächst eine Frist setzen. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen; die Bauvorlagen sind zurückzugeben.

(2) Sobald der Bauantrag bearbeitungsfähig im Sinne von Absatz 1 ist, hat die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die zur rechtmäßigen Aufgabenerfüllung erforderlichen Unterlagen weiterzuleiten an

1. die Gemeinde und sonstigen Behörden und Stellen, von deren Zustimmung (Einvernehmen, Genehmigung, Erlaubnis) die Erteilung der Baugenehmigung abhängig ist,
2. die Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich durch das Bauvorhaben berührt wird,
3. das bergbauberechtigte Unternehmen, wenn das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich untertägigen Bergbaus liegt; dies gilt nicht im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 67.

Die Bauaufsichtsbehörde hat zugleich der Bauherrin oder dem Bauherrn die Bearbeitungsfähigkeit ihres oder seines Bauantrags mitzuteilen. Die Bauaufsichtsbehörde und die am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Behörden und Stellen dürfen die übermittelten personenbezogenen Informationen nur zur Beurteilung des Bauvorhabens nutzen. Die Übermittlung an andere Behörden und Stellen ist unzulässig, soweit durch Rechtsvorschrift nichts anderes bestimmt ist.

(3) In besonderen Fällen kann zur Beurteilung der Einwirkung der baulichen Anlage auf die Umgebung verlangt werden, dass sie in geeigneter Weise, soweit erforderlich auf dem Grundstück, dargestellt wird.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang der Zustimmungen und Stellungnahmen nach Absatz 2 über den Bauantrag zu entscheiden. Sind zur Beurteilung des Bauantrags noch zusätzliche Bauvorlagen erforderlich, wird diese Frist bis zum Eingang der nachgeforderten Bauvorlagen unterbrochen.

(5) Einer Prüfung bautechnischer Nachweise bedarf es nicht, soweit mit dem Bauantrag Nachweise vorgelegt werden, die von einem Prüfer für Baustatik allgemein geprüft sind (Typenprüfung).

(6) Legt die Bauherrin oder der Bauherr Bescheinigungen einer oder eines Sachverständigen im Sinne der Rechtsverordnung nach § 94 Abs. 5 vor, so gelten die Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften für den in der jeweiligen Rechtsverordnung der oder dem Sachverständigen zugewiesenen Bereich als eingehalten. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage solcher Bescheinigungen verlangen.

## § 73

### **Beteiligung der Nachbarschaft**

(1) Die Eigentümerinnen oder Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarschaft) sind nach den Absätzen 2 bis 5 zu beteiligen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde benachrichtigt vor der Erteilung von Befreiungen die Nachbarschaft, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Interessen berührt werden. Einwendungen durch die Nachbarschaft sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

(3) Die Benachrichtigung nach Absatz 2 entfällt, wenn die Nachbarschaft den Lageplan und die Bauzeichnungen unterschrieben und der Erteilung von Befreiungen schriftlich zugestimmt hat.

(4) Wird den Einwendungen nicht entsprochen, ist die Entscheidung über die Befreiung zu begründen und der Nachbarschaft zuzustellen.

(5) Bei einer Mehrheit von Eigentümerinnen oder Eigentümern eines benachbarten Grundstücks genügt die Benachrichtigung an eine oder einen von ihnen. Ist die Eigentümerin oder der Eigentümer nur unter erheblichen Schwierigkeiten zu ermitteln, so genügt die Benachrichtigung einer unmittelbaren Besitzerin oder eines unmittelbaren Besitzers.

§ 74

#### **Rechtsfolgen der Beteiligung anderer Behörden und Stellen**

(1) Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung, Genehmigung, Erlaubnis oder des Einvernehmens einer anderen Behörde oder Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Behörde oder Stelle verweigert wird.

(2) Stellungnahmen anderer Behörden und Stellen als nach Absatz 1 können im bauaufsichtlichen Verfahren unberücksichtigt bleiben, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Anforderung der Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen.

§ 75

#### **Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen von den nicht zwingenden Vorschriften dieses Gesetzes oder von nicht zwingenden Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes zulassen, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Nicht zwingend sind Vorschriften, die als Regel- oder Sollvorschriften aufgestellt sind oder die Zulässigkeit von Ausnahmen ausdrücklich vorsehen.

(2) Ausnahmen können ferner zugelassen werden

1. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Baudenkmalern, wenn nicht erhebliche Gefahren für Leben und Gesundheit zu befürchten sind,
2. zur Energieeinsparung und Gewinnung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser, wenn die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet werden,
3. bei Modernisierungsvorhaben für Wohnungen und Wohngebäude und bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet werden, insbesondere wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall von zwingenden Vorschriften dieses Gesetzes oder von zwingenden Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Befreiung erteilen, wenn

1. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
2. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern.

(4) Eine nicht beabsichtigte Härte nach Absatz 3 liegt auch vor, wenn

1. einer technischen Anforderung in bauaufsichtlichen Vorschriften durch eine von der Bauherrin oder vom Bauherrn angebotene andere gleichwertige Lösung nachweisbar entsprochen wird,
2. es zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen oder von Maßnahmen zur Kostendämpfung sowie zur Energieeinsparung oder zur Gewinnung erneuerbarer Energien durch Versuchsbauten der Abweichung bedarf und Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht zu erwarten sind,
3. in zum Teil oder überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse es rechtfertigen, die Maße über die Abstandsflächen zu unterschreiten, sofern Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

(5) Der Antrag auf Ausnahme oder Befreiung ist schriftlich zu stellen und zu begründen; dies gilt auch dann, wenn das Vorhaben selbst keiner Baugenehmigung bedarf.

(6) Ist eine Ausnahme oder Befreiung unter Nebenbestimmungen erteilt worden, so ist die Baugenehmigung entsprechend einzuschränken.

§ 76

**Vorbescheid**

(1) Der Bauherrin oder dem Bauherrn ist auf schriftlichen Antrag zu einzelnen Fragen eines Bauvorhabens ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) zu erteilen. Dies gilt auch für die Frage, ob ein Vorhaben nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist. Der Vorbescheid gilt drei Jahre.

(2) § 71 Abs. 1, 2 und 4, § 72 Abs. 1 bis 4, §§ 73 bis 75 und § 77 gelten sinngemäß.

## § 77

**Baugenehmigung**

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht; sie bedarf der Schriftform (Bauschein). Liegt das Vorhaben im Einwirkungsbereich untertägigen Bergbaues, ist die Stellungnahme des bergbauberechtigten Unternehmens dem Bauschein beizufügen; dies ist im Bauschein zu vermerken. Satz 2 gilt nicht im vereinfachten Genehmigungsverfahren.

(2) Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger der Bauherrin oder des Bauherrn.

(3) Bauliche Anlagen, die nur auf beschränkte Zeit errichtet werden können oder sollen, können widerruflich oder befristet genehmigt werden. Die Genehmigung soll nur erteilt werden, wenn gesichert ist, dass die Anlage nach Widerruf oder nach Fristablauf beseitigt wird. Nach Widerruf oder nach Ablauf der gesetzten Frist ist die bauliche Anlage ohne Entschädigung zu beseitigen; ein ordnungsgemäßer Zustand ist herzustellen.

(4) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist, von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, einer Ausnahme und einer Befreiung sowie der Bestätigung nach § 66 Abs. 4 Satz 4 und dem Ablauf der Frist nach § 67 Abs. 5 Satz 5 zu unterrichten. Eine Ausfertigung des Bescheides ist beizufügen.

## § 78

**Teilbaugenehmigung**

(1) Ist das Gesamtvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig, kann vorab für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag eine Teilbaugenehmigung erteilt werden.

(2) §§ 70 bis 75 sowie 77 und 81 gelten sinngemäß.

(3) In der Baugenehmigung können, ungeachtet der Teilbaugenehmigung, für die bereits begonnenen oder ausgeführten Teile des Bauvorhabens zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen ergibt, dass diese Anforderungen wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung erforderlich sind.

## § 79

**Typengenehmigung**

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde eine allgemeine Genehmigung (Typengenehmigung) erteilen, wenn die baulichen Anlagen den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen und ihre Brauchbarkeit für den jeweiligen Verwendungszweck nachgewiesen ist. Eine Typengenehmigung kann auch erteilt werden für bauliche Anlagen, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

(2) Die Typengenehmigung bedarf der Schriftform. Sie darf nur unter dem Vorbehalt des Widerrufs und nur für eine bestimmte Frist erteilt werden, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Sie kann auf schriftlichen Antrag um jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 80 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu vershenden Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Typengenehmigung zuzustellen.

(3) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch im Saarland.

(4) § 71 Abs. 2 und 4, §§ 72 und 75 gelten entsprechend.

(5) Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, eine Baugenehmigung (§ 77) oder eine Zustimmung (§ 69) einzuholen.

(6) Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen brauchen von der Bauaufsichtsbehörde nicht geprüft zu werden.

§ 80

### **Geltungsdauer der Genehmigung**

(1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Zustellung an die Bauherrin oder den Bauherrn oder nach Ablauf der Frist nach § 67 Abs. 5 Satz 5 mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung.

(2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr, längstens jedoch drei Jahre verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

§ 81

### **Baubeginn**

(1) Mit der Bauausführung einschließlich des Aushubs der Baugrube darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung unanfechtbar geworden oder für sofort vollziehbar erklärt worden ist oder die Frist nach § 67 Abs. 5 Satz 5 abgelaufen ist. § 66 Abs. 6 bleibt unberührt.

(2) Vor Baubeginn muss die Absteckung der Grundrissfläche der baulichen Anlage und die Festlegung der Höhenlage durch eine Vermessungsstelle im Sinne des § 2 Abs. 3 des Saarländischen Vermessungs- und Katastergesetzes<sup>11</sup> oder durch die Gemeinde, wenn diese über eine Vermessungsingenieurin oder einen Vermessungsingenieur verfügt, durchgeführt sein. Für eine bauliche Anlage, die innerhalb eines geschlossenen Werksbereichs liegt, kann die Absteckung der Grundrissfläche und die Festlegung der Höhenlage auch durch eine sonstige Vermessungsingenieurin oder einen sonstigen Vermessungsingenieur durchgeführt werden. § 66 Abs. 6 Nr. 3 bleibt unberührt.

(3) Baugenehmigung und Bauvorlagen sowie die Bescheinigung über die Einweisung müssen an der Baustelle von Baubeginn an bereitgehalten werden. In den Fällen der §§ 66 und 67 Abs. 5 Satz 5 findet Satz 1 nur für die Bauvorlagen und die Einweisung Anwendung.

(4) Die Bauherrin oder der Bauherr hat die Ausführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben mindestens eine Woche vorher schriftlich der Bauaufsichtsbehörde unter Beifügung des Einweisungsscheins anzuzeigen.

§ 82

### **Nachträgliche Anforderungen**

(1) Auch nach Erteilung der Baugenehmigung können Anforderungen gestellt werden, um von der Allgemeinheit, der Nachbarschaft oder den Benutzerinnen und Benutzern der baulichen Anlage Gefahren für Leben oder Gesundheit oder unzumutbare Belästigungen abzuwenden.

(2) Sollen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen wesentlich geändert werden, so kann die Bauaufsichtsbehörde fordern, dass auch nicht unmittelbar berührte Teile mit bauaufsichtlichen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn dies für die Bauherrin oder den Bauherrn keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.

§ 83

### **Bauüberwachung**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen sowie die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. Sie kann verlangen, dass ihr oder einer oder einem von ihr Beauftragten Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten können auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn Proben von Baustoffen und Bauteilen, soweit erforderlich auch aus fertigen Bauteilen, entnehmen und prüfen lassen.

(3) Den mit der Überwachung beauftragten Personen ist jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungserklärungen, Übereinstimmungszertifikate, Überwachungsnachweise, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfung von Bauprodukten, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde kann einen Nachweis darüber verlangen, dass die Ausführung der baulichen Anlage entsprechend der Einweisung erfolgt ist. Als Nachweis kann die gemäß § 15 des Saarländischen Vermessungs- und Katastergesetz<sup>11</sup> durchzuführende Gebäudeeinmessung verwendet werden.

§ 84

#### **Bauzustandsbesichtigung**

(1) Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen sind der Bauaufsichtsbehörde von der Bauherrin oder vom Bauherrn jeweils zwei Wochen vorher anzuzeigen, um der Bauaufsichtsbehörde eine Besichtigung des Bauzustands zu ermöglichen. Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände, notwendigen Treppen und die Dachkonstruktion vollendet sind. Zur Besichtigung des Rohbaus sind die Bauteile, die für die Standsicherheit und, soweit möglich, die Bauteile, die für die Feuersicherheit, den Wärme- und den Schallschutz sowie für die Abwasserbeseitigung wesentlich sind, derart offen zu halten, dass Maße und Ausführungsart geprüft werden können. Die abschließende Fertigstellung umfasst auch die Fertigstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen. Die Bauherrin oder der Bauherr hat für die Besichtigungen und die damit verbundenen möglichen Prüfungen die erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte bereitzustellen.

(2) Der Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus ist eine Bescheinigung der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Tauglichkeit der Schornsteine und der für Räume mit Feuerstätten erforderlichen Lüftungsschächte beizufügen. Der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist eine Bescheinigung der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder des Bezirksschornsteinfegermeisters über die sichere Benutzbarkeit der Feuerungsanlagen, der Anlagen zur Abführung von Verbrennungsgasen ortsfester Verbrennungsmotoren und der für Räume mit Feuerstätten erforderlichen Lüftungsschächte einschließlich der Anschlüsse beizufügen.

(3) Ob und in welchem Umfang eine Besichtigung nach Absatz 1 durchgeführt wird, bleibt dem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde überlassen. Über das Ergebnis der Besichtigung ist auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn eine Bescheinigung auszustellen.

(4) Mit dem Innenausbau darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige nach Absatz 1 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden, soweit die Bauaufsichtsbehörde nicht einem früheren Beginn des Innenaubaus zugestimmt hat.

(5) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass bei Bauausführungen die Arbeiten erst fortgesetzt oder die Anlagen erst benutzt werden, wenn sie von ihr oder einer oder einem beauftragten Sachverständigen geprüft worden sind.

(6) Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist, frühestens jedoch eine Woche nach dem in der Anzeige nach Absatz 1 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung. Die Bauaufsichtsbehörde soll gestatten, dass die bauliche Anlage ganz oder teilweise schon früher benutzt wird, wenn wegen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung Bedenken nicht bestehen und die Bescheinigung der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder des Bezirksschornsteinfegermeisters nach Absatz 2 vorliegt.

§ 85

#### **Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte**

Sind Bauprodukte entgegen § 30 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, kann die Bauaufsichtsbehörde ihre Verwendung untersagen und die Kennzeichnung entwerten oder beseitigen lassen.

§ 86

#### **Baucinstellung**

Die Einstellung der Bauarbeiten kann durch die Bauaufsichtsbehörde angeordnet werden, wenn

1. die Ausführung eines genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen oder freigestellten Bauvorhabens ohne Baugenehmigung oder Bestätigung nach § 66 Abs. 4 Satz 4 oder entgegen den Vorschriften des § 81 Abs. 1 und 2 oder des § 66 Abs. 6 begonnen wurde oder
2. bei der Ausführung eines Bauvorhabens von den genehmigten oder nach § 66 Abs. 3 eingereichten Bauvorlagen abgewichen oder sonst gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen wird.

## § 87

**Versiegelung**

(1) Werden unzulässige Bauarbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle, die bauliche Anlage oder einzelne Teile derselben versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

(2) Absatz 1 gilt auch, wenn nach Erlass eines unanfechtbaren oder eines für sofort vollziehbar erklärten Benutzungsverbots die verbotene Nutzung fortgesetzt wird.

## § 88

**Beseitigung und Verbot der Nutzung baulicher Anlagen**

(1) Werden bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde ihre teilweise oder vollständige Beseitigung anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

(2) Werden die in Absatz 1 genannten Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, so kann diese Benutzung untersagt werden.

(3) Beseitigungsanordnung und Nutzungsuntersagung gelten auch gegenüber den Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolgern.

(4) Kann ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften ohne Bauvorlagen nicht abschließend beurteilt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde entsprechende Vorlagen verlangen.

## § 89

**Genehmigung Fliegender Bauten**<sup>15</sup>

(1) Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet oder bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt und befristet aufgestellt und wieder abgebaut zu werden. Baustelleneinrichtungen und Baugerüste gelten nicht als Fliegende Bauten.

(2) Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauten, an die besondere Sicherheitsanforderungen nicht zu stellen sind und die von Besucherinnen und Besuchern nicht betreten werden.

(3) Die Ausführungsgenehmigung wird von der Bauaufsichtsbehörde erteilt, in deren Bereich die Antragstellerin oder der Antragsteller ihren oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung hat. Hat die Antragstellerin oder der Antragsteller ihren oder seinen Wohnsitz oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, so ist die Bauaufsichtsbehörde zuständig, in deren Bereich der Fliegende Bau erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden soll.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann bestimmen, dass Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten nur durch bestimmte Bauaufsichtsbehörden erteilt werden dürfen.

(5) Die Genehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll; sie kann auf schriftlichen Antrag von der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden; § 80 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Genehmigungen werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen beizufügen ist.

(6) Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch im Saarland.

(7) Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baues an Dritte der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat. Die Behörde hat die Änderung in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen.

---

<sup>15</sup> Vgl. hierzu Verwaltungsvorschrift vom 4. September 1997 (GMBI. S. 385), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 30. Juli 1998 (GMBI. S. 210).

(8) § 71 Abs. 2 und 4, §§ 72 und 83 gelten entsprechend.

§ 90

### **Gebrauchsabnahme Fliegender Bauten** <sup>15</sup>

(1) Fliegende Bauten, die nach § 89 Abs. 2 Satz 1 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. In der Ausführungsgenehmigung kann bestimmt werden, dass Anzeigen nach Satz 1 nicht erforderlich sind, wenn eine Gefährdung im Sinne des § 3 Abs. nicht zu erwarten ist.

(2) Die für die Erteilung der Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Auflagen machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch Fliegender Bauten untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren oder nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich ist, insbesondere weil die Betriebssicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird.

(3) Wird die Aufstellung oder der Gebrauch aufgrund von Mängeln am Fliegenden Bau untersagt, so ist dies in das Prüfbuch einzutragen. Die ausstellende Behörde ist zu benachrichtigen, das Prüfbuch ist einzuziehen und der ausstellenden Behörde zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.

(4) Bei Fliegenden Bauten, die von Besucherinnen und Besuchern betreten und längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde aus Gründen der Sicherheit Nachabnahmen durchführen. Das Ergebnis der Nachabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.

§ 91

### **Zustimmungsverfahren**

(1) Der Antrag auf Zustimmung (§ 69) ist bei der obersten Bauaufsichtsbehörde, die auch über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet, einzureichen. § 67 Abs. 2, § 71 Abs. 2 und 4, §§ 72 bis 78, 80 und 81 gelten entsprechend; die Gemeinde ist zu dem Vorhaben zu hören. Sie ist von der Zustimmung sowie von der Befreiung zu unterrichten.

(2) Bauliche Anlagen, die der Landesverteidigung dienen, sind abweichend von Absatz 1 der obersten Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn anzuzeigen. Auf Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen, finden § 89 Abs. 2 bis 8 und § 90 keine Anwendung.

(3) Die öffentliche Bauherrschaft trägt die Verantwortung dafür, dass Entwurf und Ausführung der baulichen Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen und die baulichen Anlagen entsprechend den bauaufsichtlichen Vorschriften instandgehalten, instandgesetzt und betrieben werden.

§ 92

### **Baulasten**

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber der Rechtsnachfolgerin und dem Rechtsnachfolger.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet werden.

(3) Die Baulast erlischt durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentlich-rechtliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen die oder der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) Die Baulasten sind in ein Verzeichnis (Baulastenverzeichnis) einzutragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird. In das Baulastenverzeichnis sind, soweit ein öffentliches Interesse an der Eintragung besteht, auch andere baurechtliche Verpflichtungen der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu einem ihr oder sein



Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen sowie Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte einzutragen.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen und sich Abschriften erteilen lassen.

## Siebenter Teil

### Örtliche Bauvorschriften, Verordnungsermächtigungen, Ordnungswidrigkeiten

§ 93

#### Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können durch Satzung Örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. gestalterische Anforderungen, die über § 4 hinausgehen, für
  - a) genau abgegrenzte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets, wenn und soweit eine bestimmte Gestaltung des Straßen- oder Ortsbildes beabsichtigt ist oder Ziele des sparsamen Umgangs mit Energie und Wasser oder der Gewinnung erneuerbarer Energien verwirklicht werden sollen,
  - b) Gebiete, in denen der Schutz von bestimmten Bauten, Straßen, Plätzen und Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie der Schutz von Bau-, Boden- und Naturdenkmälern geboten ist,
2. die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze und der Abstellplätze für Fahrräder, der Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die Begrünung baulicher Anlagen, der Spielplätze sowie Camping-, Zelt- und Wochenendplätze; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Stellplätze, als Abstell- oder als Lagerplätze oder als Arbeitsflächen hergerichtet oder benutzt werden dürfen,
3. die Verpflichtung zur Herstellung, das Verbot der Herstellung sowie über Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen,
4. geringere als die in § 6 vorgeschriebenen Maße, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern oder zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteiles,
5. die Pflicht zur Anlage und Unterhaltung von Kleinkinderspielplätzen für bestehende Gebäude mit mehr als drei Wohnungen im Gemeindegebiet oder in Teilen davon, wenn dies die Gesundheit oder der Schutz der Kinder erfordert,
6. die Höhe des Geldbetrags im Sinne von § 11 Abs. 4,
7. die Herstellungspflicht von Stellplätzen oder Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder für bestehende bauliche Anlagen in genau abgegrenzten Teilen des Gemeindegebiets, wenn die Bedürfnisse des ruhenden oder fließenden Verkehrs oder die Beseitigung städtebaulicher Missstände dies erfordern,
8. das Verbot oder die Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen, wenn und soweit Gründe des Verkehrs, Festsetzungen eines Bebauungsplans oder sonstige städtebauliche Gründe dies erfordern und die Belange des ruhenden Verkehrs angemessen berücksichtigt werden,
9. die Höhe des Geldbetrags im Sinne von § 50 Abs. 7,
10. die Aussetzung der Pflicht zur Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze (§ 50 Abs. 3 und Abs. 7 Satz 3),
11. die Unzulässigkeit von mehr als einem Antennengerüst auf Gebäuden sowie die Unzulässigkeit von Außenantennen, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

(2) Durch Örtliche Bauvorschriften kann ferner bestimmt werden, dass

1. in Gebieten nach Absatz 1 Nr. 1 besondere Anforderungen im Sinne dieser Vorschrift an Werbeanlagen und Warenautomaten gestellt werden; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken,
2. in Gebieten nach Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe b genehmigungsfreie Werbeanlagen, Warenautomaten und Einfriedungen einer Genehmigungspflicht unterliegen,
3. im Gemeindegebiet oder in Teilen davon die Verwendung bestimmter Brennstoffe oder Energiearten untersagt wird oder bestimmte Energie- oder Heizungsarten vorgeschrieben werden, wenn dies nach den örtlichen Verhältnissen zur Vermeidung von Gefahren, Umweltbelastungen, unzumutbaren Nachteilen oder unzumutbaren Belästigungen oder aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit zur sparsamen Verwendung von Energie geboten ist; danach vorgeschriebene Energie- und Heizungsarten dürfen keine höheren Umweltbelastungen und keinen höheren Primärenergieverbrauch verursachen als ausgeschlossene Arten,
4. im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

(3) Der Erlass, die Änderung und Aufhebung von Örtlichen Bauvorschriften nach Absatz 1 Nrn. 1, 2 und 4 und Absatz 2 Nrn. 3 und 4 bedürfen der Genehmigung der obersten Bauaufsichtsbehörde. Im Fall des Absatzes 1 Nr. 1 Buchstabe b bedarf die Genehmigung des Einvernehmens der obersten Denkmalschutzbehörde.

(4) (aufgehoben)

(5) Örtliche Bauvorschriften können auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. In diesem Fall sind die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen einschließlich ihrer Genehmigung oder ihrer Anzeige (§§ 1 bis 13 BauGB in der jeweils geltenden Fassung) sowie über die Wirksamkeitsvoraussetzung (§§ 214 bis 216 BauGB in der jeweils geltenden Fassung) anzuwenden.

(6) Für Ausnahmen und Befreiungen von Satzungsbestimmungen gilt § 75 entsprechend. Die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung bedarf des Einvernehmens der Gemeinde.

§ 94

### Verordnungsermächtigungen

(1) Zur Verwirklichung der in § 3 bezeichneten allgemeinen Anforderungen wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Ausgestaltung der Anforderungen in den §§ 5 bis 20, 34 bis 42, 44 bis 51 und 54,<sup>16</sup>
2. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in § 43, insbesondere über Feuerungsanlagen und Anlagen zur Verteilung von Wärme oder zur Warmwasserversorgung sowie über deren Betrieb, über Brennstoffleitungsanlagen, über Aufstellräume für Feuerstätten, Verbrennungsmotoren oder Verdichter sowie über die Lagerung von Brennstoffen,<sup>17</sup>
3. Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen ergeben (§ 53).<sup>18</sup>

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die Pflicht zur Prüfung und Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig unterhalten werden müssen, die zeitlichen Abstände dieser Prüfungen sowie die Erstreckung dieser Prüfungspflicht auf bestehende Anlagen,
2. den Nachweis der Befähigung und die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen, wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten.<sup>19</sup>

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, zu bauaufsichtlichen Verfahren durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Umfang, Inhalt und Zahl der Bauvorlagen,<sup>20</sup>
2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen,
3. soweit erforderlich, das Verfahren im Einzelnen.

Sie kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, zur Vereinfachung, Erleichterung oder Beschleunigung der bauaufsichtlichen Verfahren oder zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. weitere und weitergehende Ausnahmen von der Genehmigungspflicht,
2. den vollständigen oder teilweisen Wegfall der bautechnischen Prüfung bei bestimmten Arten von Bauvorhaben,<sup>21</sup>
3. die Übertragung von Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung auf Sachverständige oder sachverständige Stellen.<sup>21</sup>

Sie kann dafür Voraussetzungen festlegen, die die Verantwortlichen nach den §§ 56 bis 60 zu erfüllen haben. Es können insbesondere Mindestanforderungen an die Fachkenntnis sowie in zeitlicher und sachlicher Hinsicht an die Berufserfahrung festgelegt, eine laufende Fortbildung vorgeschrieben, durch Prüfungen nachzuweisende Befähigungen bestimmt, der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit und einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gefordert und Altersgrenzen festgesetzt werden.

<sup>16</sup> Vgl. BS-Nrn. 2130-1-2/3.

<sup>17</sup> Vgl. BS-Nr. 2130-1-24.

<sup>18</sup> Vgl. BS-Nrn. 2130-1-10/11/18/19/21/23.

<sup>19</sup> Vgl. BS-Nr. 2130-1-20.

<sup>20</sup> Vgl. BS-Nr. 2130-1-1.

<sup>21</sup> Vgl. BS-Nr. 2130-1-4.

(5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung<sup>21</sup> Vorschriften für Sachverständige nach § 72 Abs. 6 und für Sachverständige und sachverständige Stellen, denen durch Rechtsverordnung nach Absatz 4 Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörde übertragen sind, zu erlassen über

1. die Fachbereiche, in denen die Sachverständigen oder sachverständigen Stellen tätig werden,
2. die Anforderungen an die Sachverständigen und sachverständigen Stellen, insbesondere in Bezug auf
  - a) Ausbildung,
  - b) Fachkenntnisse,
  - c) Berufserfahrung in zeitlicher und sachlicher Hinsicht,
  - d) die Verpflichtung zu laufender Fort- und Weiterbildung,
  - e) durch Prüfungen nachzuweisende Befähigungen,
  - f) den Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit,
3. das Anerkennungsverfahren, wobei die Befugnis zur Anerkennung auf Dritte übertragen werden kann, sowie die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen sowie für Prüfungen die Bestellung und Zusammensetzung der Prüfungsorgane und das Prüfungsverfahren,
4. die Überwachung der Sachverständigen und sachverständigen Stellen,
5. die Festsetzung einer Altersgrenze,
6. das Erfordernis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung sowie
7. die Vergütung der Sachverständigen und sachverständigen Stellen.

(6) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften für die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nach § 68 zu erlassen über

1. die Anforderungen an die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser insbesondere in Bezug auf
  - a) Ausbildung,
  - b) Fachkenntnisse,
  - c) Berufserfahrung in zeitlicher und sachlicher Hinsicht,
  - d) die Verpflichtung zu laufender Fort- und Weiterbildung,
  - e) durch Prüfungen nachzuweisende Befähigungen,
  - f) den Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit,
  - g) Unabhängigkeit,
2. das Anerkennungsverfahren, wobei die Befugnis zur Anerkennung auf Dritte übertragen werden kann, sowie die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen sowie für Prüfungen die Bestellung und Zusammensetzung der Prüfungsorgane und das Prüfungsverfahren,
3. die Überwachung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und die Maßnahmen bei Pflichtverletzungen,
4. die Festsetzung einer Altersgrenze,
5. das Erfordernis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung,
6. die Vergütung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers,
7. die Befugnis der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, von Vorschriften dieses Gesetzes oder von Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes in entsprechender Anwendung des § 75 abzuweichen,
8. ergänzende Regelungen für den Prüfungsumfang und das Verfahren im Rahmen des § 68 sowie
9. die Festlegung der Bauvorhaben, die dem Verfahren nach § 68 nicht unterfallen.

In der Rechtsverordnung kann auch festgelegt werden, dass und unter welchen Voraussetzungen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 12 oder des § 30 des Baugesetzbuchs keiner Baugenehmigung bedürfen, falls die Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser nach § 68 unterschrieben sind.

(7) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu § 58 nähere Regelungen zu treffen über

1. den Nachweis der Haftpflichtversicherung,
2. die Mindestdeckungssumme und die Mindestdauer der Haftpflichtversicherung,
3. die Ersetzung der Haftpflichtversicherung durch andere Mittel der Schadensdeckung und
4. den Verzicht auf die Haftpflichtversicherung, wenn ein Versicherungsschutz nicht möglich oder nicht erforderlich ist.

(8) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ihre Befugnisse auf andere Behörden oder das Deutsche Institut für Bautechnik<sup>22</sup> zu übertragen für:

1. die Bekanntmachung der Bauregelliste A (§ 25 Abs. 2) einschließlich der zu treffenden Festlegungen nach § 27 Abs. 1, § 29 Abs. 1, § 30 Abs. 2 Satz 2 und § 31 Abs. 2,
2. die Bekanntmachung der Bauregelliste B (§ 25 Abs. 7) einschließlich der zu treffenden Festlegungen nach § 25 Abs. 7,

<sup>22</sup> Vgl. BS-Nr. 2130-1-16 und BS-Anhang II 55.

3. die Bekanntmachung von Bauprodukten nach § 25 Abs. 3 Satz 2,
4. die Entscheidung über allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach § 26 Abs. 1 und § 29 einschließlich der Befugnisse nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie der Bekanntmachung nach § 26 Abs. 6 und über Zustimmungen im Einzelfall (§ 28),
5. die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 33 Abs. 1 und 3),
6. die Erteilung von Typengenehmigungen (§ 79),
7. die Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten (§ 89).

Die Befugnis nach Nummern 1 bis 7 kann auch auf eine Behörde eines anderen Landes übertragen werden, die der Aufsicht einer obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt. Die Befugnis nach Nummern 1 bis 3 darf nur im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde ausgeübt werden.

(9) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung

1. das Ü-Zeichen festlegen, zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben verlangen und die Voraussetzungen seiner Verwendung regeln,
2. das Anerkennungsverfahren nach § 33 Abs. 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festlegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern,
3. die Fachaufsicht über die Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften und Behörden nach § 33 regeln sowie
4. Gebühren- und Auslagensatz für die Tätigkeit der Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften und Behörden nach § 33 regeln.

(10) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, soweit dafür aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung ein Bedürfnis besteht, durch Rechtsverordnung zu regeln, dass

1. die Anforderungen der aufgrund des § 11 des Gerätesicherheitsgesetzes und des § 16 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer beschäftigt werden; sie kann auch die Verfahrens-, Ordnungswidrigkeits-, Zuständigkeits- und Gebührenregelungen dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln,
2. nach Nummer 1 zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 69 einschließlich der zugehörigen Ausnahmen und Befreiungen einschließen,
3. § 12 Abs. 2 des Gerätesicherheitsgesetzes insoweit Anwendung findet.

§ 95

### **Ordnungswidrigkeiten**<sup>23</sup>

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einer nach § 24 oder § 94 erlassenen Rechtsverordnung oder einer nach § 93 erlassenen Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist,
2. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz zulässigen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist,
3. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 4 vorliegen,
4. Bauprodukte entgegen § 25 Abs. 1 Nr. 1 ohne das Ü-Zeichen verwendet,
5. Bauarten entgegen § 29 ohne allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder Zustimmung im Einzelfall anwendet,
6. den Nachweis nach § 50 Abs. 3 Satz 2 nicht oder nicht fristgerecht führt,
7. ohne die erforderliche Genehmigung (§ 64), Teilbaugenehmigung (§ 78), Bauanzeige (§ 66 Abs. 3), Ausnahme oder Befreiung (§ 66 Abs. 5, § 67 Abs. 3, § 75 Abs. 5 2. Halbsatz) oder abweichend davon oder abweichend von den im vereinfachten Genehmigungsverfahren eingereichten Bauvorlagen, soweit sich die Genehmigung nicht auf sie erstreckt (§ 67 Abs. 6), bauliche Anlagen errichtet, ändert, benutzt, abbricht oder die Nutzung ändert,
8. Fliegende Bauten ohne Ausführungsgenehmigung (§ 89 Abs. 2) oder ohne Anzeige und Abnahme (§ 90 Abs. 1) in Gebrauch nimmt,
9. entgegen der Vorschrift des § 81 Abs. 1 und 2 Bauarbeiten beginnt, entgegen der Vorschrift des § 83 Abs. 1 Satz 2 Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten nicht anzeigt, entgegen der Vorschrift des § 84 Abs. 4 mit dem Innenausbau beginnt oder entgegen der Vorschrift des § 84 Abs. 6 Satz 1 bauliche Anlagen benutzt,
10. die nach § 81 Abs. 4 vorgeschriebene Anzeige nicht oder nicht fristgerecht erstattet,

<sup>23</sup> Vgl. Bußgeldkatalog vom 15. Januar 2002 (GMBL. S. 63).

11. als Bauherrin oder Bauherr den Vorschriften des § 13 Abs. 4 und § 56 Abs. 1, als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser der Vorschrift des § 57 Abs. 1 Satz 3, als Unternehmen der Vorschrift des § 59 Abs. 1, als Bauleiterin oder Bauleiter der Vorschrift des § 60 Abs. 1 Satz 1 oder als deren Vertreterin oder Vertreter diesen Vorschriften zuwiderhandelt,
12. entgegen § 58 Satz 1 nicht ausreichend haftpflichtversichert ist und im Einzelfall bestehende Haftungsausschlussgründe nach § 58 Satz 4 nicht unverzüglich offenbart,
13. eine unrichtige Erklärung im Sinne des § 66 Abs. 3 Nr. 2 abgibt,
14. eine unrichtige Erklärung im Sinne des § 66 Abs. 3 Nr. 3 oder des § 67 Abs. 4 Satz 5 abgibt,
15. als Bauherrin oder Bauherr, Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser oder Bauleiterin oder Bauleiter § 66 Abs. 6 zuwiderhandelt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

(4) Ist eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nrn. 3 bis 5 begangen worden, so können Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, eingezogen werden. § 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist anzuwenden.

(5) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde.

## **Achter Teil**

### **Schlussvorschriften**

§ 96

### **Fortgeltung bestehender Vorschriften, Übergangsvorschriften**

(1) Vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes angenommene Bauanträge sind nach den bisherigen Verfahrensvorschriften weiterzuführen.

(2) Die für nicht geregelte Bauprodukte nach bisherigem Recht erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen und Prüfzeichen gelten als allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach § 26.

(3) Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften oder Behörden, die bisher zu Prüfstellen bestimmt oder als Überwachungsstellen anerkannt waren, gelten für ihren bisherigen Aufgabenbereich weiterhin als Prüf- oder Überwachungsstellen nach § 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 oder Nr. 4. Prüfstellen nach Satz 1 gelten bis zum 31. Dezember 1996 auch als Prüfstellen nach § 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1. Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften oder Behörden, die nach bisherigem Recht für die Fremdüberwachung anerkannt waren, gelten für ihren bisherigen Aufgabenbereich bis zum 31. Dezember 1996 auch als anerkannte Zertifizierungsstellen nach § 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3.

(4) Überwachungszeichen, mit denen Bauprodukte vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes gekennzeichnet wurden, gelten als Ü-Zeichen nach § 30 Abs. 4.

(5) Soweit in anderen Rechtsvorschriften auf die Vorschriften des Gesetzes Nr. 1236 - Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 10. November 1988 (Amtsbl. S. 1373) verwiesen ist, treten an ihre Stelle die entsprechenden Vorschriften dieses Gesetzes.

(6) Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in einem Bebauungsplan, der vor In-Kraft-Treten des Gesetzes Nr. 1236 - Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 10. November 1988 (Amtsbl. S. 1373) oder des Baugesetzbuchs aufgestellt wurde, gelten als Örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 93 Abs. 5. Eines getrennten Satzungsbeschlusses für die Örtlichen Bauvorschriften bedarf es dazu nicht.

(7) Festsetzungen über die Pflicht zur Anlage und Unterhaltung von Kleinkinderspielplätzen für bestehende Gebäude mit mehr als drei Wohnungen in einer Satzung nach § 6 Abs. 2 des Gesetzes Nr. 1010 über Spielplätze vom 6. November 1974 (Amtsblatt S. 1008)<sup>24</sup> und Festsetzungen über Ablösebeträge in einer Satzung nach § 9 Abs. 2 des vorgenannten Gesetzes gelten als Örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 93 fort.

§§ 97 bis 100<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Vgl. BS-Nr. 2160-1.

<sup>25</sup> Überholt (Änderungsvorschriften).

§ 101

**In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten**

(1) Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des dritten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft. Abweichend hiervon treten die §§ 25 bis 33, 70, 96 Abs. 2 bis 4, §§ 97 bis 100 und die Ermächtigungen zum Erlass von Rechtsverordnungen, Satzungen und Verwaltungsvorschriften am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) Mit dem In-Kraft-Treten nach Absatz 1 Satz 1 treten das Gesetz Nr. 1236 -Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 10. November 1988 (Amtsbl. S. 1373), ausgenommen die §§ 21 bis 25, und § 1 Abs. 1 Nr. 1, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 5 Abs. 1, §§ 6 bis 9 des Gesetzes Nr. 1010 über Spielplätze vom 6. November 1974 (Amtsbl. S. 1008)<sup>24</sup> außer Kraft.

(3) Mit dem In-Kraft-Treten nach Absatz 1 Satz 2 treten

1. die §§ 21 bis 25 des Gesetzes Nr. 1236 - Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 10. November 1988 (Amtsbl. S. 1373),
2. die Sechste Verordnung zur Bauordnung für das Saarland (Prüfzeichenverordnung - PrüfzVO) vom 31. August 1989 (Amtsbl. S. 1389) und
3. die Neunte Verordnung zur Landesbauordnung - Verordnung über die Überwachung von Baustoffen und Bauteilen - (Überwachungsverordnung -ÜVO) in der Fassung vom 1. Juli 1985 (Amtsbl. S. 635) außer Kraft.