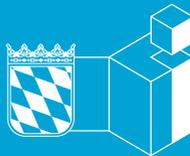




# BayBO und bautechnische Nachweise



Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zukunft gemeinsam gestalten.

## Die Beteiligten

### Der Bauherr (Art. 50)

ist verantwortlich für die

- Bestellung geeigneter Entwurfsverfasser, geeigneter Fachplaner und Sonderfachleute sowie geeigneter Unternehmer,
- Vorlage erforderlicher Anträge, Anzeigen und Nachweise.

### Der Entwurfsverfasser (Art. 51)

ist verantwortlich für die

- Vollständigkeit und Brauchbarkeit des Entwurfes;

er hat die

- Hinweispflicht gegenüber dem Bauherren ggf. erforderliche geeignete Fachplaner einzuschalten,
- Verantwortung für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen.

Für alle nicht verfahrensfreien Bauvorhaben ist ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser erforderlich.

Unbeschränkte Bauvorlageberechtigung besitzen:

- Bauingenieure mit Listeneintragung bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau
- Architekten

Andere Personen können eine eingeschränkte Bauvorlageberechtigung für einen durch die Bayerische Bauordnung definierten Rahmen besitzen.

### Fachplaner (Art. 62)

Vor Baubeginn (spätestens mit Baubeginnsanzeige) müssen folgende Nachweise erstellt sein:

- Nachweise zur Standsicherheit
- Nachweise zum Brandschutz

- Nachweise zum Schall- und Erschütterungsschutz, Nachweise nach dem Gebäudeenergiegesetz

In der Regel besteht die Nachweisberechtigung im Rahmen der jeweiligen Bauvorlageberechtigung. Für bestimmte Bauvorhaben muss der Nachweisersteller jedoch die Nachweisberechtigung für die Standsicherheit besitzen. Unbeschränkte Nachweisberechtigungen bestehen nur aufgrund des Eintrages in der jeweiligen Liste bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau oder der Bayerischen Architektenkammer, ggf. auch aufgrund eines Listeneintrages in einem anderen Bundesland.

### Prüfsachverständige im Bauwesen und Prüfingenieure (PrüfVBau, SPrüfV)

Für in der BayBO näher bestimmte Bauvorhaben müssen bautechnische Nachweise geprüft und die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften bescheinigt sein. (Art. 62a, Art. 62b)

Prüfsachverständige im Bauwesen gibt es für folgende Zulassungsbereiche:

- Standsicherheit
- Brandschutz
- sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen (Lüftungsanlagen, CO-Warnanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Brandmelde- und Alarmierungsanlagen, Sicherheitsstromversorgungen, Feuerlöschanlagen)
- Vermessung im Bauwesen
- Erd- und Grundbau

Bei Sonderbauten wird der Standsicherheitsnachweis im Auftrag der Behörde von Prüfingenieuren bzw. Prüfmännern geprüft.

## **Die Baubehörde (Art. 53, 54, 73)**

Untere Bauaufsichtsbehörden sind die Kreisverwaltungsbehörden, die großen Kreisstädte und die kreisfreien Städte. Höhere Bauaufsichtsbehörden sind die Regierungen, oberste Bauaufsichtsbehörde ist das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Für den Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist. Staatliche Bauämter und entsprechend besetzte Gemeinden sind für ihre Bauvorhaben den unteren Bauaufsichtsbehörden gleichgestellt.

## **Die Verfahren:**

### **Genehmigungspflicht, -freiheit**

#### **Grundsatz (Art. 55)**

- Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in der Bayerischen Bauordnung nichts anderes bestimmt ist
- Genehmigungsfreiheit und Beschränkung bauaufsichtlicher Prüfung entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

#### **Genehmigungsfreiheit–**

##### **Verfahrensfreie Bauvorhaben (Art. 57)**

Verfahrensfrei sind Bauvorhaben, die weder genehmigungspflichtig noch genehmigungsfrei gestellt sind, weil für sie weder ein Genehmigungsverfahren noch eine Genehmigungsfreistellung durchgeführt wird. Verfahrensfreie Bauvorhaben sind abschließend in Art. 57 aufgeführt.

#### **Genehmigungsfreiheit–**

##### **Genehmigungsfreistellung (Art. 58)**

Bauvorhaben können, wenn sie keine Sonderbauten sind, genehmigungsfrei gestellt werden. Sie müssen hierzu im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen und dürfen dessen Festsetzungen nicht widersprechen. Die erforderlichen Unterlagen sind der Gemeinde vorzulegen, die innerhalb von vier Wochen entscheidet, ob ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

#### **Genehmigungspflicht– Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Art. 59)**

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren findet für alle Bauvorhaben Anwendung, die nicht verfahrensfrei, genehmigungsfrei gestellt oder Sonderbauten sind. Die Bauaufsichtsbehörde prüft:

- die planungsrechtliche Zulässigkeit
- die Einhaltung der Abstandsflächen
- beantragte Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften
- ggf. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, z. B. Denkmalschutz

#### **Genehmigungspflicht–**

##### **Baugenehmigungsverfahren (Art. 60)**

Das vollständige Baugenehmigungsverfahren beschränkt sich auf Sonderbauten. Die Bauaufsichtsbehörde prüft umfassend die Einhaltung von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

## Die Bauvorhaben

### Begriffe

#### Bauliche Anlagen (Art. 2, Abs. 1)

- Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene Anlagen.
- Ortsfeste Werbeanlagen einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen.
- Als bauliche Anlagen gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

#### Gebäude (Art. 2, Abs. 2)

Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können. Gebäude werden in Gebäudeklassen eingeteilt.

#### Gebäudeklassen GKL (Art. 2, Abs. 3)

- GKL 1: freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>, sowie land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude.
- GKL 2: Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> (wie GKL 1 jedoch angebaut)
- GKL 3: sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m
- GKL 4: Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>
- GKL 5: sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude

Höhe ist das Maß zwischen Geländeoberfläche und der Fußbodenoberkante des höchsten Geschosses in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist.

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

(Art. 2, Abs. 5 und Art. 45)

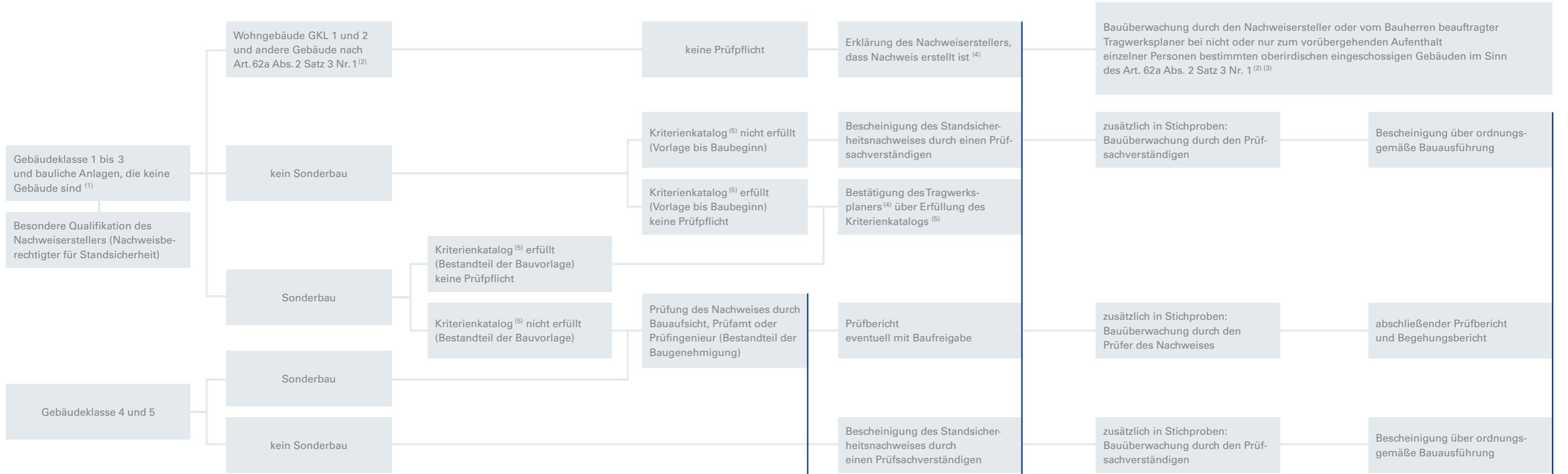
Flächen sind Brutto-Grundflächen.

#### Sonderbauten (Art. 2, Abs. 4)

Die Sonderbaueigenschaft ergibt sich vorwiegend aus der Art der Nutzung oder der Geometrie. Sonderbauten sind:

- 1 Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m),
- 2 bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
- 3 Gebäude mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Fläche des größten Geschosses (ausgenommen Wohngebäude und Garagen),
- 4 Verkaufsstätten mit einer Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>,
- 5 Büro- und Verwaltungsgebäude, die Räume mit mehr als 400 m<sup>2</sup> haben,
- 6 Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
- 7 Versammlungsstätten mit Räumen, die mehr als 200 Personen fassen bei gemeinsamen Rettungswegen und für bestimmte Fälle im Freien, wenn der Besucherbereich mehr als 1.000 Besucher fasst,
- 8 Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen im Gebäude oder 1.000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup>,
- 9 Nutzungseinheiten mit mehr als 6 oder Gebäude mit mehr als 12 Pflegebedürftigen oder behinderten Menschen oder Nutzungseinheiten für Personen mit Intensivpflegebedarf,
- 10 Krankenhäuser,
- 11 Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime,
- 12 Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, in denen mehr als 10 Personen betreut werden
- 13 Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
- 14 Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
- 15 Camping- und Wochenendplätze,
- 16 Freizeit- und Vergnügungsparks,
- 17 Fliegende Bauten soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen und nicht verfahrensfreie Fahrgeschäfte
- 18 Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,
- 19 bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
- 20 Anlagen und Räume, die in Nrn. 1 bis 19 nicht aufgeführt sind und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind, ausgenommen Wohnhäuser, die keine Hochhäuser sind.

**Prüfung des Standsicherheitsnachweises Art. 62a, Abs. 2**



<sup>(1)</sup> Behälter, Brücken, Stützmauern, Tribünen und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind mit einer Höhe von mehr als 10m

<sup>(2)</sup> nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte oberirdische eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12m und nicht mehr als 1.600m<sup>2</sup> Fläche

<sup>(3)</sup> ausgenommen land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude und gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von max. 12m und Grundflächen von max. 500m<sup>2</sup> oder von max. 1.600m<sup>2</sup>, wenn sie statisch einfach sind

<sup>(4)</sup> Nachweisberechtigter für Standsicherheit gem. Art. 62 Abs. 3, Art. 62a Abs. 1

<sup>(5)</sup> Kriterienkatalog: Anlage 2 zur Bauvorlagenverordnung [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurecht\\_undtechnik/2018-09-01\\_24\\_bauantragsformulare-anl-1a\\_kriterienkatalog.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurecht_undtechnik/2018-09-01_24_bauantragsformulare-anl-1a_kriterienkatalog.pdf)

Erläuterungen zum Kriterienkatalog: [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurecht\\_undtechnik/anl\\_1a\\_erl\\_kriterienkatalog.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurecht_undtechnik/anl_1a_erl_kriterienkatalog.pdf)

Zeitpunkt der Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde

Baugenehmigung

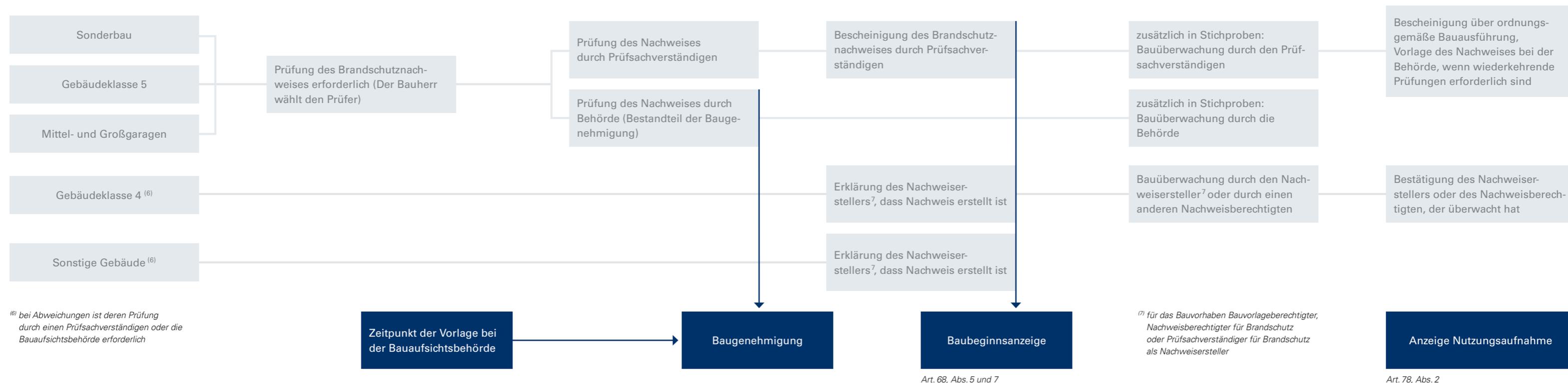
Baubeginnsanzeige

Anzeige Nutzungsaufnahme

Art. 68, Abs. 5 und 7

Art. 78, Abs. 2

## Prüfung des Brandschutznachweises Art. 62b, Abs. 2



## Sonstige Bescheinigungen

### Abgasanlagen

Feuerstätten dürfen erst nach Bescheinigung der Tauglichkeit und der sicheren Benutzbarkeit in Betrieb genommen werden. Die Bescheinigung wird vom Bezirkskaminkehrermeister ausgestellt.

### Grundfläche und Höhenlage

Auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde bzw. nach Auflage im Genehmigungsbescheid ist die Bescheinigung eines Prüfsachverständigen für Vermessung über die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage vorzulegen.

### Sicherheitstechnische Anlagen

Die ordnungsgemäße Ausführung der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen muss bei Sonderbauten sowie Groß- und Mittelgaragen durch einen Prüfsachverständigen für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen vor der ersten Inbetriebnahme bescheinigt sein. Wiederkehrende Prüfungen (Regelfall 3 Jahre) für diese Anlagen sind erforderlich und zu bescheinigen.

Die Bescheinigungen sind mindestens 5 Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

### Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Der Energiebedarfsausweis ist von einem für das jeweilige Bauvorhaben nachweisberechtigten Entwurfsverfasser zu erstellen\*. In begründeten Einzelfällen kann die Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen nach § 3 AVE n über die Vollständigkeit und Richtigkeit von der unteren Bauaufsichtsbehörde verlangt werden.

Nach Abschluss der jeweiligen Arbeiten haben die Fachbetriebe dem Bauherrn in einer schriftlichen Erklärung (Unternehmererklärung) zu bestätigen, dass die installierten heizungstechni-

schen Anlagen und Warmwasseranlagen die Mindestanforderungen nach dem GEG erfüllen, bei Änderung von Außenbauteilen, dass die eingebauten und geänderten Außenbauteile den Anforderungen dem GEG entsprechen. Die Bescheinigungen sind mindestens zehn Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen, bzw. Käufern, Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf Anforderung vorzulegen.

\* Die Berechtigungen zur Erstellung der Nachweise nach dem GEG sind in der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVE n) geregelt.

## Weitere Genehmigungen

Neben der Baugenehmigung können noch weitere Genehmigungen erforderlich sein. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn oder seines Beauftragten zu prüfen, ob weitere andere Genehmigungen für das beantragte Vorhaben erforderlich sind.

Aus der Erteilung der Baugenehmigung kann nicht die Genehmigungsfähigkeit nach anderen Vorschriften abgeleitet werden. So kann z. B. bei Betriebsstätten eine Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer baulichen Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), bei Grundwasser-

berührung eine wasserrechtliche Erlaubnis, bei Vorhaben in Sanierungsgebieten eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich sein.

Planungsrechtliche Befreiungen sind auch bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen einzuholen.

## **Beseitigung von baulichen Anlagen (Art. 57, Abs. 5)**

Verfahrensfrei ist die Beseitigung von Anlagen, die verfahrensfrei errichtet oder geändert werden dürfen, freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind mit einer Höhe bis 10 m.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch einen Nachweisberechtigten für Standsicherheit beurteilt und nachgewiesen werden, dass die Gebäude, an die das zu beseitigende angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind; die Beseitigung ist soweit notwendig durch den Tragwerksplaner zu überwachen. Der Tragwerksplaner muss gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in der Beseitigungsanzeige bestätigen, dass die Standsicherheit im erforderlichen Umfang nachgewiesen und er mit der Überwachung des Beseitigungsvorgangs beauftragt ist.

## **Baustelle**

### **Unterlagen**

An der Baustelle müssen folgende Unterlagen vorhanden sein:

- Bauvorlagen und Baugenehmigung
- Bautechnische Nachweise, wie Nachweise über die Einhaltung des Schall- und Erschütterungsschutzes sowie der Energienachweis nach dem GEG
- Bescheinigungen von Prüfsachverständigen
- Verwendbarkeitsnachweise, Leistungserklärungen, technische Dokumentation für Bauprodukte und Bauarten

## **Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung)**

Spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle sind vom Bauherren oder seinem Beauftragten dem örtlich zuständigen Gewerbeaufsichtsamt Angaben über die Baustelle zu melden, wenn die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und auf der Baustelle mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden oder der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet.

Sind auf der Baustelle Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig, muss der Bauherr bzw. sein Beauftragter unabhängig von der Größe der Baustelle einen oder mehrere geeignete Koordinatoren bestellen.

### **Einmessung**

Vor Baubeginn müssen die Grundfläche und die Höhenlage der baulichen Anlage auf dem Baugrundstück festgelegt werden.

### **Aushubarbeiten**

Werden bei Aushubarbeiten verunreinigte Böden (Farbe, Geruch oder Konsistenz entspricht nicht der natürlichen Bodenbeschaffenheit) angetroffen, ist unverzüglich der Aushub einzustellen und die zuständige Behörde (z. B. Referat Umwelt beim Landratsamt) zu informieren. Werden bei Bodenbewegungen Bodendenkmäler (z. B. mittelalterliche Mauerreste, Brunnen, Gruben, Hausgeräte) aufgefunden, so ist der Fund unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fundort und die aufgefundenen Gegenstände sind zunächst unverändert zu belassen. Das Unterlassen der Anzeige ist eine Ordnungswidrigkeit.

Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau

Schloßschmidstraße 3  
80639 München  
Telefon 089 419434-0  
Telefax 089 419434-20  
info@bayika.de  
www.bayika.de

Erstellt vom Ingenieurreferat der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau  
in Zusammenarbeit mit dem Ausschuss Baurecht und Sachverständigenwesen

Stand: Juni 2021

Titelbild: aydinmutlu/istockphoto.com