

Bekanntmachung der Neufassung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg

Vom 28. November 1983

Auf Grund von Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 4. Juli 1983 (GBL. S. 246) wird nachstehend der Wortlaut der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, zuletzt bekanntgemacht in der Fassung vom 20. Juni 1972 (GBL. S. 352), in der sich aus

1. Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Gemeindeordnung vom 19. Juli 1973 (GBL. S. 227),
 2. Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 6. Mai 1975 (GBL. S. 257),
 3. § 69 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft vom 21. Oktober 1975 (GBL. S. 654),
 4. Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes vom 16. Dezember 1975 (GBL. S. 864),
 5. § 5 des Gesetzes zur Ergänzung der Gemeindeformengesetze vom 7. Juni 1977 (GBL. S. 171),
 6. dem Gesetz zur Anpassung der Landesbauordnung an die Änderung des Bundesbaugesetzes vom 21. Juni 1977 (GBL. S. 226),
 7. dem Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 12. Februar 1980 (GBL. S. 116),
 8. dem Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 4. Juli 1983 (GBL. S. 246, berichtigt GBL. 1983 S. 428)
- ergebenden und ab 1. April 1984 geltenden Fassung bekanntgemacht.

STUTTGART, den 28. November 1983 *Innenministerium*
Dr. EYRICH

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 28. November 1983

INHALTSÜBERSICHT

ERSTER TEIL

Allgemeine Vorschriften	§§
Anwendungsbereich	1
Begriffe	2
Allgemeine Anforderungen	3

ZWEITER TEIL

Das Grundstück und seine Bebauung

Bebauung der Grundstücke	4
Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken	5
Abstandsflächen	6
Abweichungen von Abstandsflächen	7
Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken	8
Teilung von Grundstücken	9
Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze	10
Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlage	11
Gemeinschaftsanlagen	12

DRITTER TEIL

Bauliche Anlagen

1. Abschnitt

Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

Gestaltung	13
Baustelle	14
Standicherheit und Dauerhaftigkeit	15
Erschütterungs-, Wärme- und Schallschutz	16
Schutz gegen Feuchtigkeit und Korrosion	17
Brandschutz	18
Verkehrssicherheit	19

2. Abschnitt

Baustoffe, Bauteile, Einrichtungen und Bauarten

Verwendung und Anwendung	20
Neue Baustoffe, Bauteile und Bauarten	21
Allgemeine baurechtliche Zulassung neuer Baustoffe, Bauteile und Bauarten	22
Prüfzeichen	23
Überwachung	24

3. Abschnitt

Wände, Decken und Dächer

Wände, Decken, Pfeiler und Stützen	25
Brandwände	26
Dächer	27

4. Abschnitt

Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen

Treppen, Ein- und Ausgänge, Flure, Gänge, Rampen	28
Treppenträume	29
Aufzüge	30
Fenster, Türen, Lichtschächte	31

5. Abschnitt

Haustechnische Anlagen und Feuerungsanlagen

Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	32
Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen,	
Räume für Verbrennungsmotoren und Verdichter	33
Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlagen,	
Anlagen für Abfallstoffe, Anlagen zur Lagerung von Abgängen aus Tierhaltungen	34
Toilettenräume und Bäder	35

6. Abschnitt

Aufenthaltsräume und Wohnungen

Aufenthaltsräume	36
Wohnungen	37
Aufenthaltsräume und Wohnungen in Dachräumen und Untergeschossen	38

7. Abschnitt

Besondere Anlagen

Stellplätze und Garagen	39
Ställe	40
Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung	41
Bauliche Anlagen für besondere Personengruppen	42

VIERTER TEIL

Die am Bau Beteiligten

Grundsatz	43
Bauherr	44
Planverfasser	45
Unternehmer	46
Bauleiter	47

FÜNFTER TEIL

Die Baurechtsbehörden

Aufbau der Baurechtsbehörden	48
Aufgaben und Befugnisse der Baurechtsbehörden	49
Sachliche Zuständigkeit	50

SECHSTER TEIL

Verwaltungsverfahren

1. Abschnitt

Genehmigungsverfahren

Genehmigungspflichtige Vorhaben	51
Genehmigungsfreie Vorhaben	52
Bauantrag und Bauvorlagen	53
Bauvorbescheid	54
Behandlung des Bauantrags	55
Benachrichtigung der Angrenzer	56
Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	57
Versuchsbauten	58
Baugenehmigung und Baubeginn	59
Sicherheitsleistung	60
Teilbaugenehmigung	61
Geltungsdauer der Baugenehmigung	62
Baueinstellung	63
Abbruchsordnung und Nutzungsuntersagung	64
Bauüberwachung	65
Bauabnahmen	66

2. Abschnitt

Besondere Verfahrensarten

Typengenehmigung	67
Fliegende Bauten	68
Vorhaben des Bundes und der Länder	69

3. Abschnitt

Baulasten

Übernahme von Baulasten	70
Baulastenverzeichnis	71

SIEBENTER TEIL

Rechtsvorschriften, Ordnungswidrigkeiten

Rechtsverordnungen	72
Örtliche Bauvorschriften	73
Ordnungswidrigkeiten	74

ACHTER TEIL

Übergangs- und Schlußvorschriften

Bestehende bauliche Anlagen	75
Inkrafttreten	76

ERSTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für alle baulichen Anlagen. Es gilt auch für Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden. Es gilt ferner für Anlagen nach Absatz 2, soweit an sie Anforderungen auf Grund von § 73 gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt

1. bei öffentlichen Verkehrsanlagen nur für Gebäude,
2. bei den der Aufsicht der Wasserbehörden unterliegenden Anlagen nur für Gebäude, Überbrückungen, Abwasseranlagen, Wasserbehälter, Pumpwerke, Schachtbrunnen, ortsfeste Behälter für Treibstoffe, Öle und andere wassergefährdende Stoffe sowie für Abwasserleitungen auf Baugrundstücken,
3. bei den der Aufsicht der Bergbehörden unterliegenden Anlagen nur für oberirdische Gebäude,
4. bei Leitungen aller Art nur für solche auf Baugrundstücken,
5. bei Kränen und Krananlagen nur für Kranbahnen und deren Unterstützungen.

§ 2

Begriffe

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

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze,
3. Camping- und Zeltplätze,
4. Stellplätze.

(2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(3) Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der für das Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen notwendigen Fläche liegt.

(4) Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen in jeder Wohnung, in jedem selbständigen Aufenthaltsraum und in jeder selbständigen Betriebs- und Arbeitsstätte in jedem Geschoß die Oberkante der Brüstungen mindestens eines notwendigen Fensters oder mindestens eine sonstige zum Anleiten geeignete Stelle nicht mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt.

(5) Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und mindestens 2,3 m hoch sind; bei obersten Geschossen muß diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden sein. Die Geschosse werden von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke, bei obersten Geschossen bis Oberkante Dachhaut, gemessen. Keine Vollgeschosse sind Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen.

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

(7) Stellplätze sind Flächen im Freien, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Als Garagen gelten nicht

1. Ausstellungs- und Verkaufsräume für Kraftfahrzeuge,
2. Lagerräume, in denen nur Kraftfahrzeuge mit leeren Kraftstoffbehältern abgestellt werden.

(8) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Keine Werbeanlagen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit allgemeinen Wahlen zu parlamentarischen und kommunalen Vertretungskörperschaften, allgemeinen Abstimmungen, Volks- und Bürgerbegehren angebracht oder aufgestellt werden, während der Dauer des Wahlkampfes,
2. Werbeanlagen in Form von Anschlägen,
3. Lichtwerbungen an Säulen, Tafeln oder Flächen, die allgemein dafür baurechtlich genehmigt sind,
4. Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern und Schaukästen,

5. Werbemittel an Zeitungsverkaufsstellen und Zeitschriftenverkaufsstellen.

(9) Der Errichtung stehen das Herstellen, Aufstellen, Anbringen, Einbauen, Einrichten, Ändern und die Nutzungsänderung, dem Abbruch das Beseitigen gleich, soweit nichts anderes bestimmt ist.

§ 3

Allgemeine Anforderungen

(1) Bauliche Anlagen sowie Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten, daß die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht bedroht werden und daß sie ihrem Zweck entsprechend ohne Mißstände benutzbar sind; dies gilt für den Abbruch baulicher Anlagen entsprechend. Sie dürfen nicht verunstaltet wirken und ihre Umgebung nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten; von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn eine gleichwertige Lösung nachgewiesen wird.

(2) Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Baurechtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung eingeführten technischen Baubestimmungen. Bei der Bekanntmachung kann die Wiedergabe des Inhalts der Bestimmungen durch einen Hinweis auf die Fundstelle ersetzt werden.

(3) In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Behinderten, alten Menschen und Müttern mit Kleinkindern nach Möglichkeit einzubeziehen.

ZWEITER TEIL

Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4

Bebauung der Grundstücke

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar ist und wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat; bei Wohnwegen kann auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

(2) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, daß keine Verhältnisse eintreten kön-

nen, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

(3) Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

§ 5

Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken

Bauliche Anlagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie sicher zugänglich und ihrem Zweck entsprechend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet sind. Für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte muß die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet sein.

§ 6

Abstandsflächen

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden müssen Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen 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 Grundstücksgrenze gebaut werden, ist aber ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits an dieser Grenze vorhanden, so kann die Baurechtsbehörde verlangen oder gestatten, daß angebaut wird. Muß nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grundstücksgrenze gebaut werden, ist aber ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann die Baurechtsbehörde verlangen oder gestatten, 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, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte.

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

wänden, die in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen.

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemißt sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Zur Festlegung der Geländeoberfläche ist das vorhandene und das künftige Gelände entlang den Gebäudeseiten durch Schnitte und Ansichten nachzuweisen. Ergeben sich bei einer Wand durch die Festlegung der Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt. Auf die Wandhöhe werden angerechnet

1. zu einem Viertel die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45° sowie die Höhe von Giebelflächen, wenn mindestens eine Dachfläche eine Neigung von mehr als 45° aufweist,
2. in vollem Umfang die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70° sowie die Höhe von Giebelflächen zwischen diesen Dächern.

Vor die Außenwand vortretende untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen muß 0,8 der Wandhöhe entsprechen; in Kerngebieten und in besonderen Wohngebieten genügt 0,5, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 der Wandhöhe. In Dorfgebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, können geringere Tiefen zugelassen werden, wenn die vorhandene Bebauung oder die Nutzung dies rechtfertigen. In allen Fällen darf jedoch die Tiefe der Abstandsflächen 2,5 m nicht unterschreiten.

(6) Gegenüber zwei Grundstücksgrenzen genügt die Hälfte der nach Absatz 5 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 2,5 m, wenn die den Grundstücksgrenzen gegenüberliegenden Außenwände nicht länger als je 16 m sind. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an ein anderes Gebäude oder an eine Grundstücksgrenze gebaut, so gilt Satz 1 nur noch gegenüber einer Grundstücksgrenze; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an andere Gebäude oder Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden.

(7) Unbeschadet der Absätze 5 und 6 darf bei Wänden, die nicht mindestens feuerhemmend sind und die aus brennbaren Baustoffen bestehen, die Tiefe der Abstandsfläche 4 m nicht unterschreiten.

(8) Die Absätze 1 bis 7 gelten für bauliche Anlagen, die länger als 5 m und höher als 2,5 m sind, entsprechend.

(9) In den Abstandsflächen sind bauliche Anlagen, die nicht länger als 5 m und nicht höher als 2,5 m sind, wie Stellplätze, Schwimmbecken, Terrassen, Treppen, Rampen, Pergolen sowie Masten, Schornsteine, Einfriedigungen und Stützmauern zulässig. Bauliche Anlagen nach Absatz 8 sowie Kleingärten einschließlich eingebauter Abstellräume, Überdachungen von Freisitzen, landwirtschaftliche Gewächshäuser und kleinere Gebäude ohne Aufenthaltsraum können in den Abstandsflächen zugelassen werden.

§ 7

Abweichungen von den Abstandsflächen

(1) Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von

1. Gebäuden und Gebäudeteilen, die nur Garagen einschließlich Nebenräumen enthalten, wenn sie eine Gesamthöhe von nicht mehr als 4 m und an den Nachbargrenzen eine mittlere Höhe von nicht mehr als 3 m über der festgelegten Fußbodenhöhe haben sowie die Wandflächen an den einzelnen Nachbargrenzen nicht größer als 25 m² sind; die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen darf 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten,
2. kleineren Gebäuden zur örtlichen Versorgung und
3. kleineren Gebäuden auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß diese baulichen Anlagen so angeordnet und errichtet werden, daß angebaut werden kann oder, wenn ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits an der Grenze vorhanden ist, daß angebaut wird.

(2) Gegenüber Grundstücksgrenzen genügt bei landwirtschaftlichen Gewächshäusern ein Drittel der Tiefe der Abstandsflächen, soweit mit ihnen ein Lichteinfallswinkel von mindestens 45° zur Senkrechten, gemessen von der Geländeoberfläche an der Grenze, eingehalten wird.

(3) Geringere Tiefen der Abstandsflächen können zugelassen werden, wenn

1. in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
2. Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

In den Fällen der Nummer 1 können geringere Tiefen der Abstandsflächen auch verlangt werden.

(4) Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen, bei deren Ausschöpfung sich geringere Tiefen der Abstandsflächen ergeben, so können Ausnahmen zugelassen werden, wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

§ 8

Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke

(1) Soweit nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann zugelassen werden, daß sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, daß sie nicht überbaut werden und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen in den Abstandsflächen bauliche Anlagen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, bleiben unberührt.

(2) Die bei der Errichtung eines Gebäudes vorgeschriebenen Abstände und Abstandsflächen dürfen auch bei nachträglichen Grenzänderungen und Grundstücksteilungen nicht unterschritten oder überbaut werden. Absatz 1 gilt entsprechend.

§ 9

Teilung von Grundstücken

(1) Die Teilung eines bebauten Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Baurechtsbehörde. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Bund, das Land, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als Erwerber, Eigentümer oder Verwalter beteiligt ist.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung des Grundstücks Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

(3) § 19 Abs. 2 und Abs. 3 Sätze 3 bis 6 und § 23 Abs. 1, 3 und 4 des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend. Gilt eine Genehmigung entsprechend § 19 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes als erteilt, so hat die Genehmigungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

§ 10

Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen

(1) Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sollen in Kleinsiedlungsgebieten und Wohngebieten als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Dies gilt auch für nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke in Mischgebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerflächen erforderlich sind. Die untere Baurechtsbehörde kann verlangen, daß auf diesen Flächen Bäume angepflanzt oder nicht beseitigt werden, die für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich sind. Unter diesen Voraussetzungen kann sie auch verlangen, daß diese Flächen ganz oder teilweise nicht unterbaut werden.

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Grundstück ein Kinderspielfeld anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage geschaffen wird oder vorhanden ist oder wenn die Größe oder Art der Wohnungen oder die Lage der Gebäude dies nicht erfordern. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielflächen bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Für bestehende Gebäude mit mehr als drei Wohnungen kann die Anlage von Kinderspielflächen verlangt werden, wenn hierfür geeignete nichtüberbaute Flächen auf dem Grundstück vorhanden sind oder ohne wesentliche Änderung oder Abbruch baulicher Anlagen geschaffen werden können.

§ 11

Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlage

(1) Bei der Errichtung baulicher Anlagen kann verlangt werden, daß die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder in ihrer Höhenlage verändert wird, um eine Verunstaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Oberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

(2) Bei der Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen sind die Höhenlagen des vorhandenen und des künftigen Geländes und der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung zu beachten.

§ 12

Gemeinschaftsanlagen

(1) Die Herstellung, die Unterhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, insbesondere

für Stellplätze, Garagen, Kinderspielflächen und Plätze für Abfallbehälter, für die in einem Bebauungsplan Flächen festgesetzt sind, obliegen den Eigentümern der Grundstücke, für die diese Anlagen bestimmt sind. Soweit die Eigentümer nichts anderes vereinbaren, sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft mit der Maßgabe anzuwenden, daß sich das Rechtsverhältnis der Eigentümer untereinander nach dem Verhältnis des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung ihrer Grundstücke richtet. Ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. Ist der Bauherr nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigter, so obliegt ihm die Beteiligung an der Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung der Gemeinschaftsanlage. Die Verpflichtung nach Satz 1 gilt auch für die Rechtsnachfolger. Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß die Eigentümer von Gemeinschaftsanlagen das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer oder auf Zeit ausschließen und diesen Ausschluß gemäß § 1010 BGB im Grundbuch eintragen lassen.

(2) Die Gemeinschaftsanlage muß hergestellt werden, sobald und soweit dies erforderlich ist. Die Baurechtsbehörde kann durch schriftliche Anordnung den Zeitpunkt für die Herstellung bestimmen.

(3) Eine Baugenehmigung kann davon abhängig gemacht werden, daß der Antragsteller in Höhe des voraussichtlich auf ihn entfallenden Anteils der Herstellungskosten der Gemeinschaftsanlage Sicherheit leistet.

DRITTER TEIL

Bauliche Anlagen

1. Abschnitt

Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 13

Gestaltung

(1) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken.

(2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

(3) Für Werbeanlagen, Einfriedigungen oder Abgrenzungen, die keine baulichen Anlagen sind, sowie für Automaten, die vom öffentlichen Verkehrs-

raum aus sichtbar sind, gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) In reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten und Kleinsiedlungsgebieten sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 14

Baustelle

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

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

(3) Bei der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben hat der Bauherr an der Baustelle den von der Baurechtsbehörde nach § 59 Abs. 6 erteilten Baufreigabeschein anzubringen. Der Bauherr hat in den Baufreigabeschein Namen, Anschrift und Rufnummer der Bauunternehmer für die Rohbauarbeiten spätestens bei Baubeginn einzutragen; dies gilt nicht, wenn an der Baustelle ein besonderes Schild angebracht ist, das diese Angaben enthält. Der Baufreigabeschein muß dauerhaft und leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein.

(4) Bäume, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

§ 15

Standssicherheit und Dauerhaftigkeit

(1) Jede bauliche Anlage muß im ganzen, in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standssicher und dauerhaft sein. Die Standssicherheit muß auch während der Errichtung sowie bei der Durchführung von Abbrucharbeiten 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 aneinanderstoßenden baulichen Anlagen stehen bleiben können.

(3) Die Gründung baulicher Anlagen darf die Standssicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks nicht gefährden.

§ 16

Erschütterungs-, Wärme- und Schallschutz

(1) Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen in einer baulichen Anlage ausgehen, sind so zu dämmen, daß Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder Belästigungen nicht entstehen.

(2) Gebäude sind so zu errichten und zu unterhalten, daß ein ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechender Wärmeschutz vorhanden ist.

(3) Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu unterhalten, daß ein ihrer Nutzung entsprechender Schallschutz vorhanden ist. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Grundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, daß Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder Belästigungen nicht entstehen.

§ 17

Schutz gegen Feuchtigkeit und Korrosion

(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten, daß durch Wasser, Bodenfeuchtigkeit, Fäulnis, durch Einflüsse der Witterung oder durch andere chemische oder physikalische Einflüsse sowie durch pflanzliche und tierische Schädlinge Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder Belästigungen nicht entstehen.

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

§ 18

Brandschutz

(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, daß der Entstehung und Ausbreitung von Schadenfeuer im Interesse der Abwendung von Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind.

(2) Leicht entflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht für Baustoffe, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht mehr leicht entflammbar sind.

(3) Feuerbeständige Bauteile müssen in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

(4) Bauliche Anlagen, die besonders blitzgefährdet sind oder bei denen Blitzschlag zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

(5) Jede Wohnung, jeder selbständige Aufenthaltsraum und jede selbständige Betriebs- und Arbeits-

stätte muß in jedem Geschloß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Der erste Rettungsweg muß in Nutzungseinheiten im Sinne des Satzes 1, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine Treppe (notwendige Treppe) führen; der zweite Rettungsweg kann eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle oder eine weitere notwendige Treppe sein. Dies gilt nicht, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

§ 19

Verkehrssicherheit

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

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

(3) Für Einfriedigungen oder Abgrenzungen, die keine bauliche Anlagen sind, gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

2. Abschnitt

Baustoffe, Bauteile, Einrichtungen und Bauarten

§ 20

Verwendung und Anwendung

(1) Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen dürfen nur verwendet, Bauarten nur angewendet werden, wenn sie den Anforderungen dieses Gesetzes und den Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes entsprechen.

(2) Erfordert die Herstellung bestimmter Baustoffe und Bauteile besondere Sachkunde und Erfahrung oder besondere Einrichtungen, so kann die oberste Baurechtsbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde vom Hersteller den Nachweis verlangen, daß er über die geeigneten Fachkräfte und Einrichtungen verfügt.

§ 21

Neue Baustoffe, Bauteile und Bauarten

(1) Baustoffe, Bauteile und Bauarten, die noch nicht allgemein gebräuchlich und bewährt sind (neue Baustoffe, Bauteile und Bauarten), dürfen nur verwendet oder angewendet werden, wenn ihre Brauchbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 nachgewiesen ist.

(2) Der Nachweis nach Absatz 1 kann, wenn er nicht durch ein Prüfzeichen nach § 23 geführt werden muß, durch eine allgemeine baurechtliche Zulassung nach § 22 geführt werden. Wird er nicht auf diese Weise geführt, so bedarf die Verwendung oder Anwendung der neuen Baustoffe, Bauteile und Bauarten im Einzelfall der Zustimmung der obersten Baurechtsbehörde oder der von ihr bestimmten Behörde; die oberste Baurechtsbehörde kann für bestimmte Fälle allgemein festlegen, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

(3) Der Nachweis nach Absatz 1 ist nicht erforderlich, wenn die neuen Baustoffe, Bauteile und Bauarten den von der obersten Baurechtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung eingeführten bautechnischen Bestimmungen entsprechen, es sei denn, daß diese Behörde den Nachweis verlangt hat.

§ 22

Allgemeine baurechtliche Zulassung neuer Baustoffe, Bauteile und Bauarten

(1) Für die Erteilung allgemeiner baurechtlicher Zulassungen für neue Baustoffe, Bauteile und Bauarten ist die oberste Baurechtsbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde zuständig.

(2) Die Zulassung ist bei der obersten Baurechtsbehörde oder bei der von ihr bestimmten Behörde schriftlich unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen zu beantragen. § 55 Abs. 2 gilt entsprechend.

(3) Probestücke und Probeausführungen, die für die Prüfung der Brauchbarkeit der Baustoffe, Bauteile und Bauarten erforderlich sind, sind vom Antragsteller zur Verfügung zu stellen und durch Sachverständige zu entnehmen oder unter ihrer Aufsicht herzustellen. Die Sachverständigen werden von der obersten Baurechtsbehörde oder einer von ihr ermächtigten Stelle oder mit deren Zustimmung vom Antragsteller bestimmt.

(4) Die oberste Baurechtsbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde kann für die Durchführung der Prüfung eine bestimmte technische Prüfstelle sowie für die Probeausführungen eine bestimmte Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.

(5) Die Zulassung wird auf der Grundlage des Gutachtens eines Sachverständigenausschusses widerrufen und für eine bestimmte Frist erteilt, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Bei offensichtlich unbegründeten Anträgen braucht ein Gutachten nicht eingeholt zu werden. Die Zulassung kann unter Auflagen erteilt werden, die sich vor allem auf die Herstellung, Baustoffeigenschaften, Kennzeichnung, Überwachung, Verwendung, die Weitergabe von Zulassungsabschriften und die Unterrichtung der Abnehmer beziehen. Die Zulassung kann auf Antrag

um jeweils bis zu fünf Jahre verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der nach Absatz 2 zuständigen Behörde eingegangen ist. Sie ist zu widerrufen, wenn sich die Baustoffe, Bauteile oder Bauarten nicht bewähren; im übrigen bleibt § 49 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes unberührt.

(6) Zulassungen anderer Länder der Bundesrepublik Deutschland gelten auch in Baden-Württemberg.

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

(8) Eine Überprüfung der Brauchbarkeit der Baustoffe, Bauteile und Bauarten im Einzelfall ist nicht erforderlich, wenn eine allgemeine baurechtliche Zulassung erteilt ist. Die Baurechtsbehörde hat jedoch die Einhaltung der mit der Zulassung verbundenen Auflagen für ihre Verwendung oder Anwendung zu überwachen. Soweit es im Einzelfall erforderlich ist, kann die Baurechtsbehörde weitere Auflagen erteilen oder allgemein baurechtlich zugelassene Baustoffe, Bauteile und Bauarten ausschließen.

§ 23

Prüfzeichen

(1) Die oberste Baurechtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, daß bestimmte werkmäßig hergestellte Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen, bei denen wegen ihrer Eigenart oder Zweckbestimmung die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 in besonderem Maße von ihrer einwandfreien Beschaffenheit abhängt, nur verwendet oder eingebaut werden dürfen, wenn sie ein Prüfzeichen haben. Sind für die Verwendung der Baustoffe, Bauteile oder Einrichtungen besondere technische Bestimmungen getroffen, so ist dies im Prüfzeichen kenntlich zu machen.

(2) Über die Zuteilung des Prüfzeichens entscheidet nach von ihr erlassenen oder anerkannten Richtlinien die oberste Baurechtsbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde. § 22 Abs. 3 bis 7 gilt entsprechend.

(3) Das zugeteilte Prüfzeichen ist auf den Baustoffen, Bauteilen oder Einrichtungen oder, wenn dies nicht möglich ist, auf ihrer Verpackung oder dem Lieferschein in leicht erkennbarer und dauerhafter Weise anzubringen.

(4) Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen, die bei werkmäßiger Herstellung ein Prüfzeichen haben müßten, dürfen an der Baustelle nur nach Richtlinien oder mit Zustimmung der obersten Baurechtsbehörde oder der von ihr bestimmten Behörde hergestellt werden.

(5) § 22 Abs. 8 gilt entsprechend.

§ 24

Überwachung

(1) Ist wegen der Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 für Baustoffe, Bauteile, Bauarten und Einrichtungen nach den §§ 22 oder 23 ein Nachweis einer ständigen ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich, so kann die oberste Baurechtsbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde in der Zulassung oder bei der Zuteilung des Prüfzeichens bestimmen, daß nur Erzeugnisse von Herstellern verwendet werden dürfen, die einer Überwachung unterliegen. Für andere Baustoffe, Bauteile, Bauarten und Einrichtungen als nach den §§ 22 und 23 kann die oberste Baurechtsbehörde dies unter den Voraussetzungen des Satzes 1 durch Rechtsverordnung bestimmen.

(2) Die Überwachung wird durch Überwachungsgemeinschaften oder auf Grund von Überwachungsverträgen durch Prüfstellen durchgeführt. Die Überwachungsgemeinschaften und die Prüfstellen bedürfen der Anerkennung durch die oberste Baurechtsbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde; die von anderen Bundesländern ausgesprochenen Anerkennungen gelten auch in Baden-Württemberg. Die Überwachung ist nach den in der Zulassung oder in dem Prüfzeichen enthaltenen Auflagen (§ 22 Abs. 5 Satz 3) und nach einheitlichen Richtlinien durchzuführen. Die Richtlinien werden von der obersten Baurechtsbehörde oder der von ihr bestimmten Behörde anerkannt oder erlassen. In den Richtlinien der Überwachungsgemeinschaften kann die Zuteilung von Überwachungszeichen geregelt werden. Überwachungsverträge bedürfen der Zustimmung der obersten Baurechtsbehörde oder der von ihr bestimmten Behörde; die Zustimmung kann auch allgemein erteilt werden.

(3) Bei der Verwendung der Baustoffe, Bauteile, Einrichtungen und Bauarten nach Absatz 1 ist nachzuweisen, daß der Hersteller der Überwachung unterliegt. Der Nachweis gilt als erbracht, wenn diese Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen oder, wenn dies nicht möglich ist, ihre Verpackung oder der Lieferschein durch Überwachungszeichen gekennzeichnet sind.

(4) § 22 Abs. 8 Satz 2 gilt entsprechend.

3. Abschnitt

Wände, Decken und Dächer

§ 25

Wände, Decken, Pfeiler und Stützen

Wände, Decken, Pfeiler und Stützen sind entsprechend den Erfordernissen des Brandschutzes unter

Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit, Anordnung und Funktion nach ihrer Bauart und in ihren Baustoffen widerstandsfähig gegen Feuer herzustellen. Dies gilt auch für Wand- und Deckenverkleidungen, abgehängte Decken, Dämmschichten sowie für Verkleidungen, Beschichtungen und Anstriche in Schächten und Kanälen.

§ 26

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 aneinandergereihten Gebäuden, innerhalb ausgedehnter Gebäude oder bei baulichen Anlagen mit erhöhter Brandgefahr.

(2) Brandwände müssen feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie müssen so beschaffen und angeordnet sein, daß sie bei einem Brand ihre Standsicherheit nicht verlieren und der Verbreitung von Feuer entgegenwirken. Sie dürfen keine Öffnungen haben. Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Benutzung des Gebäudes dies erfordert und der Brandschutz auf andere Weise gesichert ist. Durchbrechungen der Brandwände können verlangt werden, wenn der Brandschutz dies erfordert.

§ 27

Dächer

(1) Dächer sind widerstandsfähig gegen Einflüsse der Witterung herzustellen; gegen Feuer müssen sie nur dann widerstandsfähig sein, wenn Gründe des Brandschutzes unter Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit, Anordnung und Funktion, ihrer Bauart und ihrer Baustoffe dies erfordern.

(2) Dachaufbauten, Dachvorsprünge, Dachgesimse, Oberlichter, 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 Ausgängen können Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee, Eis und Dachteilen verlangt werden.

(4) Für Arbeiten auf dem Dach sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

(5) Der Dachraum muß vom Treppenraum aus zugänglich sein; dies gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

4. Abschnitt

Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen

§ 28

Treppen, Ein- und Ausgänge, Flure, Gänge, Rampen

(1) Treppen, Ein- und Ausgänge, Flure und offene Gänge sowie Rampen müssen gut begehbar und verkehrssicher sein. Sie müssen in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, daß sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und die erforderlichen Rettungswege bieten.

(2) Jedes von dem umgebenden Gelände nicht betretbare Geschoß muß über eine notwendige Treppe zugänglich sein. Dies gilt nicht, wenn wegen der Nutzung dieser Geschosse und wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen.

(3) Statt notwendiger Treppen können Rampen mit flacher Neigung gestattet werden. Einschub- und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig.

(4) In Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind die notwendigen Treppen vom Erdgeschoß an aufwärts zügig zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen.

§ 29

Treppenräume

(1) Jede notwendige Treppe muß in einem eigenen, durchgehenden und an einer Außenwand angeordneten Treppenraum liegen; dies gilt nicht für notwendige Treppen in Wohngebäuden bis zu zwei Wohnungen und in land- und forstwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Innenliegende Treppenräume können gestattet werden, wenn ihre Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann und wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen. Für die innere Verbindung von Geschossen derselben Wohnung sind Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig, wenn in jedem Geschoß ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann.

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

§ 30

Aufzüge

(1) Aufzugsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein. Sie müssen so angeordnet und 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, von denen einer auch zur Aufnahme von Rollstühlen, Krankentragen und Lasten geeignet sein muß. Hierbei ist das oberste Vollgeschoß nicht zu berücksichtigen, wenn seine Nutzung einen Aufzug nicht erfordert. Zur Aufnahme von Rollstühlen bestimmte Aufzüge müssen von Behinderten ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Sie sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos erreichbar sein und stufenlos erreichbare Haltestellen in allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen haben. Haltestellen im obersten Geschoß und in den Untergeschossen können entfallen, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können; dies gilt im Erdgeschoß nur dann, wenn der Aufzug in mindestens einem anderen Geschoß von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos erreichbar ist. Auf Gebäude, in denen nach ihrer Art ein Aufzug nicht erforderlich ist, findet Satz 1 keine Anwendung.

§ 31

Fenster, Türen, Lichtschächte

- (1) Glastüren, Glasflächen und andere lichtdurchlässige Flächen, die bis zum Boden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, daß sie leicht erkannt werden können. Für größere Glasflächen können Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Verkehrs verlangt werden.
- (2) An Türen und Fenster, die bei Gefahr der Rettung von Menschen dienen, können wegen des Brandschutzes besondere Anforderungen gestellt werden.
- (3) Gemeinsame Lichtschächte für übereinanderliegende Untergeschosse sind unzulässig.

5. Abschnitt

Haustechnische Anlagen und Feuerungsanlagen

§ 32

Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

- (1) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein. Sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerstätten nicht beeinträchtigen. Sie sind so anzuordnen und herzustellen, daß sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen. Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muß gedämmt sein.
- (2) Installationsschächte und -kanäle müssen brandsicher sein. Absatz 1 Sätze 3 und 4 gilt entsprechend.

§ 33

Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen, Räume für Verbrennungsmotoren und Verdichter

- (1) Feuerstätten, Verbindungsstücke und Schornsteine (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein. Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen außerdem so beschaffen sein, daß eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muß ausreichend gedämmt sein. Verbindungsstücke und Schornsteine 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 entsprechend.
- (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 Verbrennungsgase der Feuerstätten sind innerhalb desselben Geschosses unmittelbar oder durch Verbindungsstücke in Schornsteine zu leiten. Gasfeuerstätten mit völlig abgeschlossenem Verbrennungsraum, welche die Verbrennungsluft vom Freien ansaugen und die Abgase unmittelbar ins Freie abführen, sind zulässig, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können. Im übrigen sind Ausnahmen zulässig, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
- (5) Schornsteine sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, daß alle Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. In Wohnungen ohne Einzelfeuerstätten soll der Anschluß mindestens einer Feuerstätte an einen Schornstein möglich sein, der nicht zugleich einer zentralen Heizungsanlage dient; das gilt nicht für Gebäude mit mehr als fünf Vollgeschossen.
- (6) Brennstoffe sind so zu lagern, daß Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

§ 34

Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlagen, Anlagen für Abfallstoffe, Anlagen zur Lagerung von Abgängen aus Tierhaltungen

- (1) Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder mit Ställen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist. Zur Brandbekämpfung muß eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.

(2) Wasserversorgungsanlagen, Anlagen zur Beseitigung des Abwassers und des Niederschlagswassers sowie Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung und Beseitigung von Abfällen müssen betriebsicher und so angeordnet und beschaffen sein, daß Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder Belästigungen, insbesondere durch Geruch oder Geräusch, nicht entstehen.

(3) Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung des Abwassers, Niederschlagswassers und der Abfälle dauernd gesichert ist.

(4) Die Absätze 2 und 3 gelten für Anlagen zur Lagerung fester und flüssiger Abgänge aus Tierhaltungen entsprechend.

§ 35

Toilettenräume und Bäder

(1) Jede Wohnung und jede selbständige Betriebs- oder Arbeitsstätte muß mindestens eine Toilette haben. Toiletten mit Wasserspülung sind einzurichten, wenn der Anschluß an eine öffentliche Kanalisation möglich und die Einleitung des ungereinigten Abwassers aus diesen Toiletten oder die Einleitung nach vorheriger Reinigung zulässig ist. Ist ein Anschluß an eine öffentliche Kanalisation nicht möglich, so dürfen Toiletten mit Wasserspülung nur eingerichtet werden, wenn das Abwasser aus diesen Toiletten in einer Einzelkläranlage gereinigt wird und die Beseitigung des gereinigten Abwassers wasserrechtlich zulässig ist. Toilettenräume für Wohnungen müssen innerhalb der Wohnung liegen. In Bädern von Wohnungen dürfen nur Toiletten mit Wasserspülung angeordnet werden. Toiletten mit Wasserspülung dürfen nicht an Gruben angeschlossen werden; Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Toilettenräume müssen eine ausreichende Lüftung haben. Für Gebäude, die für einen größeren Personenkreis bestimmt sind, ist eine ausreichende Zahl von Toiletten herzustellen.

(2) Jede Wohnung muß ein Bad mit Badewanne oder Dusche haben, wenn eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung möglich sind. Bäder müssen eine ausreichende Lüftung haben.

6. Abschnitt

Aufenthaltsräume und Wohnungen

§ 36

Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet werden können; sie müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit haben, daß die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet werden können (notwendige Fenster). Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muß mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raumes betragen; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,5 m bleiben außer Betracht. Ein geringeres Rohbaumaß kann zugelassen werden, wenn wegen der Lichtverhältnisse keine Bedenken bestehen. Bei Aufenthaltsräumen, die weder zu Wohnungen gehören noch sonst dem Wohnen oder Schlafen dienen, können Ausnahmen gestattet werden, wenn Nachteile nicht zu befürchten sind oder durch besondere Einrichtungen ausgeglichen werden können.

(3) Verglaste Vorbauten und Loggien sind vor notwendigen Fenstern zulässig, wenn ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht und Lüftung gewährleistet bleibt.

(4) Der Zugang zu Aufenthaltsräumen darf nicht allein durch Ställe oder durch Räume mit erhöhter Brandgefahr führen.

§ 37

Wohnungen

(1) In Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen gegeneinander und gegenüber fremden Räumen abgeschlossen sein. In besonderen Fällen, insbesondere bei Wohnungsteilungen oder bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bestehenden Wohngebäuden, können nicht abgeschlossene Wohnungen zugelassen werden, wenn keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner zu erwarten sind.

(2) Jede Wohnung muß einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenraum oder von einem anderen Vorraum haben. Wohnungen in Gebäuden, die nicht nur zum Wohnen dienen, müssen einen besonderen Zugang haben; gemeinsame Zugänge können gestattet werden, wenn Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.

(3) Wohnungen müssen durchlüftet werden können.

(4) Jede Wohnung muß eine Küche oder Kochnische haben sowie über einen Abstellraum verfügen. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn sie für sich lüftbar sind.

(5) Für Wohngebäude mit mehr als drei Vollgeschossen sollen leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder hergestellt werden.

(6) Für Gebäude mit mehreren Wohnungen müssen Trockenräume zur gemeinschaftlichen Benutzung eingerichtet werden; Ausnahmen können gestattet werden.

§ 38

Aufenthaltsräume und Wohnungen in Dachräumen und Untergeschossen

(1) Aufenthaltsräume, die ganz oder überwiegend im Dachraum liegen, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,2 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,5 m bleiben außer Betracht.

(2) Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum sind zulässig, wenn sie

1. unmittelbar über Geschossen angeordnet werden, deren tragende Bauteile den gleichen Feuerwiderstand haben, wie er für tragende Bauteile in Vollgeschossen erforderlich ist, und
2. einschließlich ihrer Zugänge und der zugehörigen Nebenräume mit ausreichendem Feuerwiderstand gegen anders genutzte Räume abgeschlossen sind.

(3) Aufenthaltsräume und Wohnungen, deren Fußboden unter der festgelegten Geländeoberfläche liegt, sind nur zulässig, wenn das Gelände, das an ihre Außenwände mit notwendigen Fenstern anschließt, in einer ausreichenden Entfernung und in ausreichender Breite vor den notwendigen Fenstern mindestens 1,6 m unter ihrer Decke liegt.

(4) Aufenthaltsräume nach § 36 Abs. 2 Satz 3 müssen in Untergeschossen auf möglichst kurzem Weg mindestens einen sicheren Ausgang ins Freie haben.

7. Abschnitt

Besondere Anlagen

§ 39

Stellplätze und Garagen

(1) Bei der Errichtung baulicher und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind geeignete Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen (notwendige Stellplätze). Zahl und Größe dieser Stellplätze richten sich nach der Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der Anlagen. Bei Änderungen von Anlagen oder Änderungen ihrer Nutzung sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, daß sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

(2) Statt der Stellplätze nach Absatz 1 können Garagen gestattet werden. Die Errichtung von Garagen statt der Stellplätze kann verlangt werden, wenn die in Absatz 7 genannten Erfordernisse dies gebieten.

(3) Für bestehende bauliche Anlagen kann die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nach den Absätzen 1 und 2 verlangt werden, soweit dies zum Schutz vor drohender Verletzung von öffentlicher Sicherheit oder Ordnung geboten ist.

(4) Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück, in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück oder mit Zustimmung der Gemeinde auf einem geeigneten Grundstück in der Gemeinde herzustellen; die Herstellung auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück muß für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert werden. Die Baurechtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs oder besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder, wenn die Gemeinde zustimmt, auf einem anderen Grundstück in der Gemeinde herzustellen sind.

(5) Ist die Herstellung nach Absatz 4 Satz 1 nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann der Bauherr, wenn die Gemeinde zustimmt, seine Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 4 dadurch erfüllen, daß er an die Gemeinde einen Geldbetrag zahlt. Satz 1 gilt auch, wenn und soweit die Herstellung nach § 73 Abs. 1 Nr. 10 untersagt oder eingeschränkt worden ist. Der Geldbetrag ist innerhalb eines angemessenen Zeitraums zur Herstellung von Parkeinrichtungen in der Gemeinde zu verwenden, welche der allgemeinen Benutzung zur Verfügung stehen. Die Gemeinde trifft Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung.

(6) Stellplätze, Garagen und ihre Nebenanlagen müssen verkehrssicher sein und entsprechend der Zahl und Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge und nach der Gefährlichkeit der Treibstoffe dem Brandschutz genügen. Abfließende Treibstoffe und Schmierstoffe müssen unschädlich beseitigt, Garagen und ihre Nebenanlagen gelüftet werden können.

(7) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und hergestellt werden, daß sie die Anlage von Kinderspielflächen nach § 10 Abs. 2 nicht hindern und die Nutzung der Stellplätze und Garagen die Gesundheit nicht schädigt, das Spielen auf den Kinderspielflächen sowie das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht erheblich stört.

(8) Das Abstellen von Wohnwagen und anderen Kraftfahrzeuganhängern in Garagen ist zulässig.

§ 40

Ställe

Ställe sind so anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten, daß eine gesunde Tierhaltung gewährleistet ist und für die Umgebung Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder Belästigungen nicht entstehen. Ställe müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche, lichte Höhe und Lüftung haben.

§ 41

Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung

(1) Soweit die Vorschriften der §§ 4 bis 40 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zur Verhinderung oder Beseitigung von Gefahren sowie erheblichen Nachteilen oder Belästigungen nicht ausreichen, können für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung besondere Anforderungen im Einzelfall 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 nicht bedarf. Sie können insbesondere betreffen

1. die Abstände von den Grenzen zu Nachbargrundstücken, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen,
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, Verkehrssicherheit, den Brandschutz, Schallschutz oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile,
5. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
6. die Zahl, Anordnung und Herstellung der Treppen, Aufzüge, Ausgänge und Rettungswege,
7. die zulässige Zahl der Benutzer, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitze und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,
8. die Lüftung,
9. die Beleuchtung mit künstlichem Licht sowie mit Tageslicht und Energieversorgung,
10. die Wasserversorgung,
11. die Aufbewahrung und Beseitigung von Abwässern und von festen Abfallstoffen,
12. die Stellplätze und die Garagen,

13. die Anlage der Zu- und Abfahrten,

14. die Anlage von Grünstreifen, Baum- und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung und Beseitigung von Halden und Gruben,

15. die Nutzung baulicher Anlagen.

Als Nachweis dafür, daß diese Anforderungen erfüllt sind, können Bescheinigungen verlangt werden, die bei den Abnahmen vorzulegen sind; ferner können Nachprüfungen und deren Wiederholung in bestimmten Zeitabständen verlangt werden.

(2) Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung sind insbesondere

1. Geschäftshäuser,
 2. Hochhäuser,
 3. bauliche Anlagen und Räume, die für gewerbliche Betriebe bestimmt sind,
 4. Büro- und Verwaltungsgebäude,
 5. Schulen und Sportstätten,
 6. Altenheime, Altenwohnheime und Altenpflegeheime,
 7. Versammlungsstätten,
 8. Krankenanstalten, Entbindungs- und Säuglingsheime,
 9. bauliche Anlagen und Räume von großer Ausdehnung oder mit erhöhter Brand-, Explosions-, Strahlen- oder Verkehrsgefahr,
 10. bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit einem starken Abgang unreiner Stoffe verbunden ist,
 11. Fliegende Bauten,
 12. Camping- und Zeltplätze.
- (3) § 57 gilt entsprechend.

§ 42

Bauliche Anlagen für besondere Personengruppen

(1) Bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von Behinderten, alten Menschen oder Kleinkindern genutzt werden wie

1. Tagesstätten, Werkstätten und Heime für Behinderte,
2. Altenheime, Altenwohnheime und Altenpflegeheime,
3. Kindergärten, Kinderheime und Kindertagesstätten

sind so herzustellen und zu unterhalten, daß sie von diesen Personen ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

(2) Für folgende bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die von Behinderten, alten

Menschen und Müttern mit Kleinkindern nicht nur gelegentlich aufgesucht werden, gilt Absatz 1 nur für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile:

1. Geschäftshäuser,
2. Versammlungsstätten einschließlich der für den Gottesdienst bestimmten Anlagen,
3. Beherbergungsbetriebe und Gaststätten,
4. Bürogebäude und Verwaltungsgebäude, Gerichte,
5. Schallerräume und Abfertigungsräume der Verkehrseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen und der Kreditinstitute,
6. Museen, öffentliche Bibliotheken, Messebauten und Ausstellungsbauten,
7. Krankenhäuser,
8. Sportstätten, Spielplätze und ähnliche Anlagen,
9. öffentliche Bedürfnisanstalten,
10. Stellplätze und Garagen, die zu den Anlagen und Einrichtungen nach den Nummern 1 bis 8 gehören.

(3) § 30 Abs. 2 gilt auch für Gebäude mit weniger als sechs Vollgeschossen, soweit Geschosse von Behinderten mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.

(4) Ausnahmen von den Absätzen 2 und 3 können zugelassen werden, soweit wegen schwieriger Geländeverhältnisse, ungünstiger vorhandener Bebauung oder der Sicherheit der Behinderten oder alten Menschen die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

VIERTER TEIL

Die am Bau Beteiligten

§ 43

Grundsatz

Bei der Errichtung, Unterhaltung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage sind Bauherr, Planverfasser, Unternehmer und Bauleiter im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, daß die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden.

§ 44

Bauherr

(1) Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Planverfasser, ge-

eignete Unternehmer und einen geeigneten Bauleiter zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen an die Baurechtsbehörde.

(2) Bei Bauarbeiten, die in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Bestellung von Unternehmern nicht erforderlich, wenn genügend Facharbeiter mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. §§ 45 und 47 sowie das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit bleiben unberührt. Genehmigungspflichtige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.

(3) Bei geringfügigen genehmigungspflichtigen Bauvorhaben kann die Baurechtsbehörde darauf verzichten, daß ein Planverfasser und ein Bauleiter bestellt werden.

(4) Ist eine vom Bauherrn bestellte Person für ihre Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung nicht geeignet, so kann die Baurechtsbehörde vor und während der Bauausführung verlangen, daß sie durch eine geeignete Person ersetzt wird oder daß geeignete Sachverständige herangezogen werden. Die Baurechtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen, bis geeignete Personen oder Sachverständige bestellt sind.

(5) Der Bauherr hat der Baurechtsbehörde die Namen und Anschriften des Bauleiters vor Baubeginn, der Fachbauleiter vor Beginn der entsprechenden Arbeiten mitzuteilen; die Mitteilung ist auch von den Bauleitern zu unterschreiben. Dies gilt bei einem Wechsel der Bauleiter entsprechend.

(6) Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß ihr für bestimmte Arbeiten die Unternehmer benannt werden.

(7) Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies der Baurechtsbehörde unverzüglich mitzuteilen.

(8) Treten bei einem Vorhaben mehrere Personen als Bauherr auf, so müssen sie auf Verlangen der Baurechtsbehörde einen Vertreter bestellen, der ihr gegenüber die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. § 18 Abs. 1 Sätze 2 und 3 und Abs. 2 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes findet Anwendung.

§ 45

Planverfasser

(1) Der Planverfasser ist für die Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfes verantwortlich. Er hat dafür zu sorgen, daß die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den genehmig-

ten Bauvorlagen und den baurechtlichen Vorschriften entsprechen; der Bauherr kann mit dieser Aufgabe einen anderen Planverfasser beauftragen.

(2) Hat der Planverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Sachverständige zu bestellen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen verantwortlich. Der Planverfasser bleibt für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachentwürfe verantwortlich.

§ 46

Unternehmer

(1) Jeder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen des Planverfassers oder, soweit diese nicht notwendig sind, den genehmigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten verantwortlich. Er hat insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle, insbesondere die Tauglichkeit und Betriebssicherheit der Gerüste, Geräte und der anderen Baustelleneinrichtungen sowie die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu sorgen. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der Baustoffe und Bauteile zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Er darf, unbeschadet des § 59, Arbeiten nicht ausführen oder ausführen lassen, bevor nicht die dafür notwendigen Unterlagen und Anweisungen an der Baustelle vorliegen.

(2) Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachunternehmer oder Fachleute zu bestellen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich. Der Unternehmer bleibt für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen seiner Arbeiten mit denen seiner Fachunternehmer oder Fachleute verantwortlich.

(3) Die Fachunternehmer und Fachleute haben auf Verlangen der Baurechtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen die Sicherheit der baulichen Anlagen in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung des Fachunternehmers oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Einrichtungen abhängt, nachzuweisen, daß sie für diese Bauarbeiten geeignet sind und über die erforderlichen Einrichtungen verfügen.

(4) Der Unternehmer muß für die Zeit seiner Abwesenheit von der Baustelle einen geeigneten Vertreter bestellen und ihn ausreichend unterrichten. Das gleiche gilt für Fachunternehmer.

§ 47

Bauleiter

(1) Der Bauleiter hat die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen des Planverfassers oder, soweit diese nicht notwendig sind, den genehmigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung des Bauvorhabens zu überwachen; er hat die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Verstöße, denen nicht abgeholfen wird, hat er der Baurechtsbehörde unverzüglich mitzuteilen. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.

(2) Hat der Bauleiter nicht für alle ihm obliegenden Aufgaben die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachbauleiter zu bestellen. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter bleibt für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen seiner Tätigkeiten mit denen der Fachbauleiter verantwortlich.

FÜNFTER TEIL

Die Baurechtsbehörden

§ 48

Aufbau der Baurechtsbehörden

(1) Baurechtsbehörden sind

1. das Innenministerium als oberste Baurechtsbehörde,
2. die Regierungspräsidien als höhere Baurechtsbehörden,
3. die unteren Verwaltungsbehörden und die in den Absätzen 2 und 3 genannten Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften als untere Baurechtsbehörden.

(2) Untere Baurechtsbehörden sind

1. Gemeinden mit mehr als 8000 Einwohnern, soweit in Nummer 2 nichts anderes bestimmt ist,
2. Verwaltungsgemeinschaften mit mehr als 8000 Einwohnern,

wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 6 erfüllen und die höhere Baurechtsbehörde im Falle der Nummer 1 auf Antrag der Gemeinde, im Falle der Nummer 2 auf Antrag der Verwaltungsgemeinschaft, die Erfüllung dieser Voraussetzungen feststellt; die Antragstellung eines Gemeindeverwaltungsverbandes bedarf des Beschlusses einer Mehrheit von zwei Dritteln der satzungsmäßigen Stim-

menzahl der Verbandsversammlung; die Antragstellung der erfüllenden Gemeinde einer vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft bedarf des Beschlusses einer Mehrheit von zwei Dritteln aller Stimmen des gemeinsamen Ausschusses.

(3) Gemeinden, denen im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes die Aufgaben der unteren Baurechtsbehörde übertragen waren, sind mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes untere Baurechtsbehörden.

(4) Die den Gemeinden und den Verwaltungsgemeinschaften nach den Absätzen 2 und 3 übertragenen Aufgaben der unteren Baurechtsbehörde sind Pflichtaufgaben nach Weisung; das Weisungsrecht ist nicht beschränkt. Für die Verpflichtung zur Leistung von Gebühren sowie für Umfang und Höhe der Gebühren gelten die für die staatlichen Behörden maßgebenden Vorschriften.

(5) Die Zuständigkeit erlischt in den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 Nr. 1 und des Absatzes 3 durch Erklärung der Gemeinde, im Falle des Absatzes 2 Satz 1 Nr. 2 durch Erklärung der Verwaltungsgemeinschaft gegenüber der höheren Baurechtsbehörde. Sie erlischt ferner im Falle des Absatzes 2 Satz 1, wenn die dort genannten Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind und die höhere Baurechtsbehörde dies feststellt. Das Erlöschen ist im Gesetzblatt bekanntzumachen; es wird mit Ablauf des auf die Bekanntmachung folgenden Monats wirksam.

(6) Die Baurechtsbehörden sind für ihre Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen. Jeder unteren Baurechtsbehörde muß mindestens ein Beamter als Bauverständiger angehören; die höhere Baurechtsbehörde kann von der Anforderung an die Befähigung für einen vorübergehenden Zeitraum Ausnahmen zulassen. Er muß mindestens die Befähigung für den gehobenen bautechnischen Verwaltungsdienst in der Fachrichtung Hochbau und die erforderliche Erfahrung haben. Die beamteten Fachkräfte zur Beratung und Unterstützung der Landratsämter als Baurechtsbehörden sind vom Landkreis zu stellen.

§ 49

Aufgaben und Befugnisse der Baurechtsbehörden

(1) Die Baurechtsbehörden haben darauf zu achten, daß die baurechtlichen Vorschriften sowie die anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Errichtung, die Unterhaltung und den Abbruch von Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 eingehalten und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen befolgt werden. Sie haben zur Wahrnehmung dieser Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind.

(2) Die Baurechtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige heranziehen.

(3) 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 (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt.

§ 50

Sachliche Zuständigkeit

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

(2) An Stelle einer Gemeinde als Baurechtsbehörde ist die nächsthöhere Baurechtsbehörde, bei den in § 48 Abs. 2 und 3 genannten Gemeinden die untere Verwaltungsbehörde zuständig, wenn es sich um ein Vorhaben der Gemeinde selbst handelt, gegen das Einwendungen erhoben werden, sowie bei einem Vorhaben, gegen das die Gemeinde als Beteiligte Einwendungen erhoben hat; an Stelle einer Verwaltungsgemeinschaft als Baurechtsbehörde ist in diesen Fällen bei Vorhaben sowie bei Einwendungen der Verwaltungsgemeinschaft oder einer Gemeinde, die der Verwaltungsgemeinschaft angehört, die in § 28 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit genannte Behörde zuständig. Für die Behandlung des Bauantrags, die Bauüberwachung und die Bauabnahme gilt Absatz 1.

(3) Die Erlaubnis nach den auf Grund des § 24 der Gewerbeordnung erlassenen Vorschriften sowie die Genehmigung nach § 7 des Atomgesetzes schließen eine Genehmigung oder Zustimmung nach diesem Gesetz ein. Die für die gewerberechtliche Genehmigung oder Erlaubnis zuständige Behörde entscheidet im Benehmen mit der Baurechtsbehörde der gleichen Verwaltungsstufe. Die Bauüberwachung nach § 65 und die Bauabnahmen nach § 66 obliegen der Baurechtsbehörde, bei Anlagen nach § 7 des Atomgesetzes der höheren Baurechtsbehörde.

SECHSTER TEIL

Verwaltungsverfahren

1. Abschnitt

Genehmigungsverfahren

§ 51

Genehmigungspflichtige Vorhaben

(1) Die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie der in § 52 aufgeführten anderen Anlagen

und Einrichtungen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in § 52 nichts anderes bestimmt ist.

(2) §§ 68 und 69 bleiben unberührt.

§ 52

Genehmigungsfreie Vorhaben

(1) Die Errichtung folgender Anlagen und Einrichtungen bedarf keiner Baugenehmigung:

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 15 m³ umbauten Raums, ausgenommen Verkaufs- und Ausstellungsstände,
2. Gewächshäuser bis zu 4 m Höhe, im Außenbereich nur landwirtschaftliche Gewächshäuser,
3. Schuppen ohne Feuerstätten bis zu 50 m² Grundfläche und bis zu 5 m Höhe, die nicht unterkellert sind, einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und ausschließlich zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder Geräten oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen und Tieren bestimmt sind,
4. Gebäude für örtliche Versorgungsanlagen, ausgenommen Wasserversorgungsanlagen, bis zu 20 m² Grundfläche und bis zu 3 m Höhe,
5. nichttragende und nichtaussteifende Bauteile innerhalb baulicher Anlagen,
6. Feuerstätten; sie dürfen jedoch erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirksschornsteinfegermeister die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt hat,
7. Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasser- und Niederdruckdampfheizungen, wenn die Nennwärmeleistung der zugehörigen Feuerstätten nicht mehr als 50 kW beträgt,
8. ortsfeste Behälter für brennbare oder schädliche Flüssigkeiten oder für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase bis 5 m³ Rauminhalt,
9. ortsfeste Behälter für Wasser oder andere unbrennbare und sonst unschädliche Flüssigkeiten bis zu 50 m³ Fassungsvermögen und bis zu 3 m Höhe,
10. Wasserbecken
 - a) im Innenbereich bis zu 100 m³ Fassungsvermögen, ausgenommen Schwimmbecken mit mehr als 50 m³ Fassungsvermögen,
 - b) im Außenbereich bis zu 50 m³ Fassungsvermögen, ausgenommen Schwimmbecken,
11. ortsfeste Behälter für feste Stoffe bis zu 10 m³ Fassungsvermögen,
12. Blitzschutzanlagen,
13. Energie- und Fernmeldeanlagen, ausgenommen Antennen- und Windenergieanlagen über 10 m Höhe,
14. die der Aufsicht der Wasserbehörden unterliegenden Anlagen, wenn sie unter der technischen Leitung eines Bediensteten des Bundes, des Landes, einer Körperschaft des öffentlichen Rechts oder eines Zusammenschlusses von solchen ausgeführt werden und der Bedienstete Beamter des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes ist oder die Befähigung für den höheren bautechnischen Verwaltungsdienst besitzt,
15. Leitungen aller Art,
16. Be- und Entwässerungsanlagen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgenommen die nach Nummer 9 genehmigungsbedürftigen Behälter,
17. Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 200 m³ Rauminhalt und bis zu 2 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände, ausgenommen Aufschüttungen und Abgrabungen des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes,
18. Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze im Innenbereich bis zu 100 m² Fläche, ausgenommen Abstell- und Lagerplätze für außer Betrieb gesetzte Fahrzeuge und deren Teile,
19. private Verkehrsanlagen, einschließlich Überbrückungen und Untertunnelungen, wenn sie nicht mehr als 5 m lichte Weite oder Durchmesser haben,
20. Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen bis zu 5 m Bauhöhe,
21. Denkmale (Erinnerungs- und Mahnmale) und Plastiken sowie Grabsteine, Grabkreuze und Feldkreuze,
22. Masten und Unterstützungen
 - a) für Seilbahnen, die nur zur Lastenbeförderung dienen und nicht über öffentliche Verkehrsflächen führen,
 - b) für Leitungen von Verkehrsmitteln,
 - c) für Fahnen,
23. Signalhochbauten der Landesvermessung,
24. Wohnwagen auf hierfür genehmigten Campingplätzen,
25. landwirtschaftliche Fahrsilos, einschließlich Überdachung, bis zu 3 m Höhe sowie landwirtschaftliche Behälter zur Lagerung von Betriebsmitteln bis zu 4 m Eigenhöhe und 15 m² Grundfläche,
26. Kranbahnen und ihre Unterstützungen für Kräne bis zu 5 t Traglast,
27. Stützmauern
 - a) auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Außenbereich, soweit die

Stützmauern nicht an öffentlichen Verkehrsanlagen liegen,

b) im übrigen bis zu 1 m Höhe über Gelände,

28. Einfriedigungen

a) im Innenbereich an öffentlichen Verkehrsanlagen und in den daran anschließenden unbebaubaren Flächen, insbesondere Vorgärten, bis zu 1 m Höhe über Gelände, sonst bis zu 2 m Höhe über Gelände,

b) im Außenbereich, wenn es sich um nicht geschlossene Einfriedigungen ohne Fundamente und Sockel handelt, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,

29. Pergolen, im Außenbereich jedoch nur bis 10 m² Grundfläche,

30. Baustelleneinrichtungen einschließlich der zum vorübergehenden Aufenthalt dienenden Unterkünfte,

31. Gerüste,

32. Werbeanlagen im Sinne des § 2 Abs. 8 im Innenbereich

a) von politischen Parteien oder an der Stätte der Leistung, wenn sie nur vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden,

b) im übrigen bis zu 0,5 m² Größe,

33. Automaten,

34. bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten und ähnlichen Veranstaltungen nur kurzfristig errichtet werden,

35. untergeordnete oder unbedeutende Anlagen und Einrichtungen, soweit sie nicht in den Nummern 1 bis 34 bereits aufgeführt sind.

(2) Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sowie unwesentliche Änderungen an oder in Anlagen und Einrichtungen bedürfen keiner Baugenehmigung. Dies gilt auch für Änderungen in Gebäuden, die ausschließlich dem Wohnen dienen, und in Wohnungen, mit Ausnahme von wesentlichen Änderungen an Schornsteinen.

(3) Nutzungsänderungen bedürfen keiner Baugenehmigung, wenn für die neue Nutzung keine weitergehenden Anforderungen gelten als für die bisherige.

(4) Der Abbruch von Anlagen und Einrichtungen bedarf der Baugenehmigung nur bei

1. land- oder forstwirtschaftlichen Schuppen mit mehr als 5 m Höhe,

2. anderen Gebäuden mit mehr als 300 m³ umbauten Raums,

3. notwendigen Stellplätzen und Garagen.

(5) Baumaßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Maßnahmen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

tige Maßnahmen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

§ 53

Bauantrag und Bauvorlagen

(1) Der Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag) ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. Sie hat ihn, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung unverzüglich an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten.

(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Es kann gestattet werden, daß einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.

(3) Zur Beurteilung, wie sich die bauliche Anlage in die Umgebung einfügt, kann verlangt werden, daß sie in geeigneter Weise auf dem Grundstück dargestellt wird.

(4) Bauantrag und Bauvorlagen sind vom Bauherrn und Planverfasser, die von Sachverständigen nach § 45 Abs. 2 bearbeiteten Unterlagen von diesen und vom Planverfasser mit Tagesangabe zu unterschreiben. Ist der Bauherr nicht Grundstückseigentümer, so kann der Nachweis verlangt werden, daß der Bauherr zur Ausführung des Bauvorhabens berechtigt ist.

(5) Bauvorlagen für die Errichtung von Gebäuden müssen von Architekten verfaßt und unterschrieben sein. Dies gilt nicht für

1. Wohngebäude mit einem Vollgeschoß bis zu 125 m² Grundfläche,

2. eingeschossige gewerbliche Gebäude bis zu 250 m² Grundfläche und bis zu 5 m Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut,

3. landwirtschaftliche Betriebsgebäude bis zu zwei Vollgeschossen und bis zu 250 m² Grundfläche,

4. Garagen bis zu 100 m² Nutzfläche,

5. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude,

ausgenommen Vorhaben an Kulturdenkmälern oder in ihrer Umgebung.

(6) Absatz 5 gilt nicht für

1. Ingenieurbauten und andere Hoch- und Tiefbauten, die wegen ihrer Eigenart von anderen Fachleuten geplant werden,

2. Vorhaben, die von Baubeamten mit einer Berufsausbildung nach § 3 des Architektengesetzes für ihren Dienstherren geplant werden. Diesen Beamten stehen Personen mit entsprechender Vorbildung gleich, die im öffentlichen Dienst beschäftigt sind.

§ 54

Bauvorbescheid

(1) Vor Einreichen des Bauantrags kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden (Bauvorbescheid). Der Bauvorbescheid gilt drei Jahre.

(2) § 53, § 55 Abs. 1 § 56, § 59 Abs. 1. Sätze 2 bis 5 sowie § 62 Abs. 2 gelten entsprechend.

§ 55

Behandlung des Bauantrags

(1) Zum Bauantrag wird die Gemeinde gehört, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist. Soweit es für die Behandlung des Bauantrags notwendig ist, sollen die Behörden und Stellen gehört werden, deren Aufgabenbereich berührt wird. Die Baurechtsbehörde soll den Gemeinden, den Behörden und Stellen für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist setzen. Äußern sie sich nicht fristgemäß, so kann die Baurechtsbehörde davon ausgehen, daß Bedenken nicht bestehen. Bedarf nach Landesrecht die Erteilung der Baugenehmigung des Einvernehmens oder der Zustimmung einer anderen Behörde oder Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert wird; die Frist soll nur ausnahmsweise verlängert werden.

(2) Wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen, oder wenn der Nachweis nach § 53 Abs. 4 Satz 2 nicht vorliegt, kann die Baurechtsbehörde die Behandlung des Bauantrags aussetzen und nach Ablauf einer angemessenen, dem Antragsteller gesetzten Frist den Bauantrag zurückweisen.

(3) Einer Prüfung bautechnischer Nachweise bedarf es nicht, soweit mit dem Bauantrag Nachweise vorgelegt werden, die von einem Prüfamts für Baustatik allgemein geprüft sind (Typenprüfung). Typenprüfungen anderer Bundesländer gelten auch in Baden-Württemberg.

§ 56

Benachrichtigung der Angrenzer

Die Gemeinde hat die Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer) von dem Bauantrag zu benachrichtigen. Die Benachrichtigung ist nicht erforderlich bei Angrenzern, die die Bauvorlagen unterschrieben oder eine schriftliche Zustimmungserklärung abgegeben haben oder durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden. Einwendungen der Angrenzer sind innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung bei der Gemeinde

schriftlich oder mündlich vorzubringen. Ist die Gemeinde nicht selbst Baurechtsbehörde, hat sie die bei ihr eingegangenen Einwendungen zusammen mit ihrer Stellungnahme innerhalb der ihr nach § 55 Abs. 1 Satz 3 gesetzten Frist an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten.

§ 57

Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

(1) Abweichungen von technischen Bauvorschriften sind zulässig, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschriften nachweislich entsprochen wird.

(2) Von baurechtlichen Vorschriften, die als Regel- oder Soll-Vorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

(3) Ferner können Ausnahmen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 40 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes gewährt werden

1. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Kulturdenkmälern, wenn nicht Leben oder Gesundheit bedroht sind,
2. 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. bei Vorhaben in überwiegend bebauten Gebieten, wenn die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet werden, insbesondere wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen,
4. bei baulichen Anlagen, die nach der Art ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden (Behelfsbauten) und bei kleinen, Nebenzwecken dienenden Gebäuden ohne Feuerstätten wie Geschirrhütten und bei freistehenden anderen Gebäuden, die nicht für einen Aufenthalt oder nur einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, wie Gartenhäuser, Wochenendhäuser und Schutzhütten.

(4) Von zwingenden Vorschriften in den §§ 4 bis 40 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes kann Befreiung erteilt werden, wenn

1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdi-

gung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(5) Ist für bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die keiner Genehmigung bedürfen, eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich, so ist die Ausnahme oder Befreiung besonders zu beantragen.

§ 58

Versuchsbauten

Zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau können im Einzelfall Abweichungen von zwingenden Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen wurden, zugelassen werden, soweit Gründe der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung nicht entgegenstehen.

§ 59

Baugenehmigung und Baubeginn

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen; die Baugenehmigung bedarf der Schriftform. Erleichterungen, Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind ausdrücklich auszusprechen. Die Baugenehmigung ist nur insoweit zu begründen, als von nachbarschützenden Vorschriften Ausnahmen gewährt oder Befreiungen erteilt werden und der Nachbar Einwendungen erhoben hat. Eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zuzustellen. Eine Ausfertigung der Baugenehmigung ist auch Angrenzern und Nachbarn zuzustellen, deren Einwendungen gegen das Vorhaben nicht entsprochen wird.

(2) Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

(3) Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.

(4) Behelfsbauten dürfen nur befristet oder widerruflich genehmigt werden. Nach Ablauf der gesetzten Frist oder nach Widerruf ist die Anlage ohne Entschädigung zu beseitigen und ein ordnungsgemäßer Zustand herzustellen.

(5) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Baurechtsbehörde ist, von jeder baurechtlichen Entscheidung durch Übersendung einer Abschrift des Bescheides und der Pläne zu unterrichten.

(6) Mit der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben darf erst nach Erteilung des Baufreigabebescheins begonnen werden. Der Baufreigabebeschein ist zu erteilen, wenn die in der Baugenehmigung für

den Baubeginn enthaltenen Auflagen und Bedingungen erfüllt sind. Enthält die Baugenehmigung keine solchen Auflagen oder Bedingungen, so ist der Baufreigabebeschein mit der Baugenehmigung zu erteilen. Der Baufreigabebeschein muß die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Bauherrn, des Planverfassers und des Bauleiters enthalten und ist dem Bauherrn zuzustellen.

(7) Der Bauherr hat den Baubeginn genehmigungspflichtiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten vorher der Baurechtsbehörde schriftlich mitzuteilen.

(8) Vor Baubeginn müssen Grundriß und Höhenlage der baulichen Anlage auf dem Baugrundstück festgelegt sein. Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß diese Festlegungen durch einen Sachverständigen vorgenommen oder vor Baubeginn abgenommen werden müssen.

(9) Auch nach Erteilung der Baugenehmigung können Anforderungen gestellt werden, um Gefahren für Leben oder Gesundheit oder bei der Genehmigung nicht voraussehbare Gefahren oder erhebliche Nachteile oder Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzern der baulichen Anlage abzuwenden. Bei Gefahr im Verzug kann bis zur Erfüllung dieser Anforderungen die Benutzung der baulichen Anlage eingeschränkt oder untersagt werden.

§ 60

Sicherheitsleistung

(1) Die Baurechtsbehörde kann die Leistung einer Sicherheit verlangen, soweit sie erforderlich ist, um die Erfüllung von Auflagen oder sonstigen Verpflichtungen zu sichern.

(2) Auf Sicherheitsleistungen sind die §§ 232, 234 bis 240 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden.

§ 61

Teilbaugenehmigung

(1) Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden, wenn nach dem Stand der Prüfung des Bauantrags gegen die Teilausführung keine Bedenken bestehen (Teilbaugenehmigung). § 59 gilt entsprechend.

(2) In der Baugenehmigung können für die bereits genehmigten Teile des Vorhabens, auch wenn sie schon ausgeführt sind, zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen ergibt, daß die zusätzlichen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 erforderlich sind.

§ 62

Geltungsdauer der Baugenehmigung

(1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen oder wenn sie zwei Jahre unterbrochen worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen ist.

§ 63

Baueinstellung

(1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder abgebrochen, so kann die Baurechtsbehörde die Einstellung der Bauarbeiten anordnen. Dies gilt insbesondere, wenn

1. die Ausführung eines nach § 51 genehmigungspflichtigen oder nach § 69 zustimmungspflichtigen Vorhabens ohne Genehmigung oder Zustimmung oder entgegen § 59 Abs. 6, 7 oder 8 begonnen wurde,
2. das Vorhaben ohne die erforderlichen Bauabnahmen (§ 66) oder Nachweise (§ 65 Abs. 2 und 4) oder über die Teilbaugenehmigung (§ 61) hinaus fortgesetzt wurde, oder
3. bei der Ausführung eines Vorhabens gegen baurechtliche Vorschriften verstoßen oder von der erteilten Genehmigung oder Zustimmung abgewichen wird, obwohl es dazu einer neuen Genehmigung oder Zustimmung bedurft hätte.

(2) Werden Bauarbeiten trotz schriftlich oder mündlich verfügter Einstellung fortgesetzt, so kann die Baurechtsbehörde die Baustelle versiegeln und die an der Baustelle vorhandenen Baustoffe, Bauteile, Baugeräte, Baumaschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam nehmen.

§ 64

Abbruchsanordnung und Nutzungsuntersagung

Der teilweise oder vollständige Abbruch einer Anlage, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wurde, kann angeordnet werden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden.

§ 65

Bauüberwachung

(1) Die Baurechtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. Sie kann verlangen, daß Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden.

(2) Die Bauüberwachung erstreckt sich insbesondere auf die Ordnungsmäßigkeit der Bauausführung, die Tauglichkeit der Gerüste und Absteifungen sowie auf die Beachtung der Bestimmungen zum Schutze der allgemeinen Sicherheit. Auf Verlangen der Baurechtsbehörde hat der Bauherr die Brauchbarkeit der Baustoffe und Bauteile nachzuweisen. Die Baurechtsbehörde und die von ihr Beauftragten können Proben von Baustoffen und Bauteilen, soweit erforderlich auch aus fertigen Bauteilen, entnehmen und prüfen oder prüfen lassen.

(3) Dem mit der Überwachung beauftragten Personen ist jederzeit Zutritt zu Baustellen und Betriebsstätten sowie Einblick in Genehmigungen und Zulassungen, in Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfung von Baustoffen und Bauteilen, in Bautagebücher und vorgeschriebene andere Aufzeichnungen zu gewähren. Der Bauherr hat die für die Überwachung erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte zur Verfügung zu stellen.

(4) Die Baurechtsbehörde kann einen Nachweis darüber verlangen, daß die Grundflächen, Abstände und Höhenlagen der Gebäude eingehalten sind.

(5) Die Absätze 1 bis 3 finden auf Vorhaben, die unter der Leitung und Bauüberwachung einer mit geeigneten Fachkräften ausgestatteten kirchlichen oder kommunalen Baubehörde ausgeführt werden, keine Anwendung.

§ 66

Bauabnahmen

(1) Bei genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, mit Ausnahme Fliegender Bauten, ist im Rahmen der Bauüberwachung eine Rohbauabnahme und eine Schlußabnahme durch die Baurechtsbehörde erforderlich. Die Baurechtsbehörde kann auf die Rohbauabnahme oder die Schlußabnahme ganz oder teilweise verzichten. Die Baurechtsbehörde kann weitere Abnahmen vorschreiben; sie kann verlangen, daß die Bauarbeiten erst nach diesen Abnahmen fortgesetzt werden.

(2) Der Rohbau ist abzunehmen, sobald die tragenden Teile und die Dachkonstruktion sowie die Schornsteine, Brandwände und Treppenräume errichtet sind. Soweit möglich, sind Bauteile, die für die Standsicherheit, die Feuersicherheit, den Wärme-

schutz, den Schallschutz und für die Abwasserbeseitigung wesentlich sind, derart offen zu halten, daß Maße und Ausführungsart geprüft werden können. Die Tauglichkeit der Schornsteine ist vom Bezirksschornsteinfegermeister zu bescheinigen. Mit dem Innenausbau und dem Verputzen darf erst nach der Rohbauabnahme begonnen werden, soweit die Baurechtsbehörde den Beginn nicht früher gestattet.

(3) Die Schlußabnahme ist nach Abschluß der Bauarbeiten unverzüglich durchzuführen. Zur Schlußabnahme ist die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase der Feuerungsanlagen vom Bezirksschornsteinfegermeister zu bescheinigen. Bauliche Anlagen dürfen erst nach der Schlußabnahme genutzt werden. Die Baurechtsbehörde kann gestatten, daß die baulichen Anlagen schon vor der Schlußabnahme ganz oder teilweise genutzt werden, wenn eine Verletzung von Recht oder Ordnung nicht zu erwarten ist; bei gewerblichen Anlagen ist hierfür das Einverständnis des zuständigen Gewerbeaufsichtsamts erforderlich.

(4) Der Bauherr muß die Abnahmen spätestens eine Woche nach dem Abschluß der Arbeiten beantragen.

(5) Über die Abnahme werden auf Antrag Bescheinigungen (Abnahmescheine) ausgestellt.

(6) Die Absätze 1 bis 5 finden auf Vorhaben, die unter der Leitung und Bauüberwachung einer mit geeigneten Fachkräften ausgestatteten kirchlichen oder kommunalen Baubehörde ausgeführt werden, keine Anwendung. Bescheinigungen nach Absatz 2 Satz 3, Absatz 3 Satz 2 und § 72 Abs. 2 Nr. 3 sind vom Bauherrn einzuholen.

2. Abschnitt

Besondere Verfahrensarten

§ 67

Typengenehmigung

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, kann die oberste Baurechtsbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde auf schriftlichen Antrag eine allgemeine Genehmigung (Typengenehmigung) erteilen, wenn die baulichen Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, ihre Brauchbarkeit für den jeweiligen Verwendungszweck nachgewiesen ist und ein öffentliches Interesse vorliegt. 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 ist schriftlich zu erteilen. Sie darf nur widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt werden, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Sie kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen ist. Eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist dem Antragsteller mit der Typengenehmigung zuzustellen. § 53 Abs. 2 und 4 Satz 1 sowie § 55 Abs. 1 bis 3 gelten entsprechend.

(3) Typengenehmigungen anderer Bundesländer gelten auch in Baden-Württemberg.

(4) Die Typengenehmigung macht die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 69 nicht entbehrlich.

(5) Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen werden von der Baurechtsbehörde nicht mehr geprüft. Die Baurechtsbehörde kann im Einzelfall weitere Auflagen und Bedingungen erteilen oder die Verwendung genehmigter Typen ausschließen, wenn dies nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist.

§ 68

Fliegende Bauten

(1) Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und 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 unbedeutende Fliegende Bauten, an die besondere Sicherheitsanforderungen nicht zu stellen sind und die von Besuchern nicht betreten werden.

(3) Zuständig für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung ist die Baurechtsbehörde, in deren Gebiet der Antragsteller seinen Wohnsitz oder seine gewerbliche Niederlassung hat. Hat der Antragsteller weder seinen Wohnsitz noch seine gewerbliche Niederlassung innerhalb der Bundesrepublik Deutschland, so ist die Baurechtsbehörde zuständig, in deren Gebiet der Fliegende Bau erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden soll.

(4) Die Ausführungsgenehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Sie kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden; die Frist kann

auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf eingegangen ist. Zuständig dafür ist die für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständige Behörde. Die Ausführungsgenehmigung und deren Verlängerung wird in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen beizufügen ist. Ausführungsgenehmigungen anderer Bundesländer gelten auch in Baden-Württemberg.

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

(6) Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Baurechtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. Die Baurechtsbehörde kann die Inbetriebnahme von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.

(7) Die für die Gebrauchsabnahme zuständige Baurechtsbehörde kann Auflagen machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch Fliegender Bauten untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere weil

1. die Betriebs- oder Standsicherheit nicht gewährleistet ist,
2. von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird oder
3. die Ausführungsgenehmigung abgelaufen ist.

Wird die Aufstellung oder der Gebrauch wegen Mängeln am Fliegenden Bau untersagt, so ist dies in das Prüfbuch einzutragen; ist die Beseitigung der Mängel innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten, so ist das Prüfbuch einzuziehen und der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde zuzuleiten.

(8) Bei Fliegenden Bauten, die längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Baurechtsbehörde Nachabnahmen durchführen. Das Ergebnis der Nachabnahmen ist in das Prüfbuch einzutragen.

(9) § 49 Abs. 2, § 53 Abs. 2 und Abs. 4 Satz 1 sowie § 55 Abs. 1 und 2 gelten entsprechend.

§ 69

Vorhaben des Bundes und der Länder

(1) Vorhaben des Bundes und der Länder bedürfen keiner Baugenehmigung sowie keiner Überwachung und Abnahme durch die Baurechtsbehörde, wenn der Bauherr die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes übertragen hat. Diesen Beamten stehen Personen mit entsprechender Vorbildung gleich, die im öffentlichen Dienst beschäftigt sind.

(2) Vorhaben nach Absatz 1 bedürfen der Zustimmung, wenn sie sonst genehmigungspflichtig wären (Zustimmungsverfahren). Bescheinigungen nach § 66 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 und § 72 Abs. 2 Nr. 3 sind vom Bauherrn einzuholen.

(3) Für das Zustimmungsverfahren gelten § 53 Abs. 2 bis 4, §§ 55 bis 57, 59 und 61 bis 64 entsprechend; eine Prüfung der bautechnischen Ausführung findet nicht statt. Der Antrag auf Zustimmung ist bei der unteren Baurechtsbehörde einzureichen. Die für die Leitung der Entwurfs- und Ausführungsarbeiten Verantwortlichen sind zu benennen; § 44 Abs. 5 findet keine Anwendung. Gemeinde und Baurechtsbehörde sind zu dem Vorhaben zu hören.

(4) Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen, sind der höheren Baurechtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Die Absätze 2 und 3 finden keine Anwendung.

(5) Der öffentliche Bauherr ist dafür verantwortlich, daß Entwurf und Ausführung der baulichen Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(6) Für Bauvorhaben Dritter, die in Erfüllung einer staatlichen Baupflicht vom Land durchgeführt werden, gelten die Absätze 1 bis 5 entsprechend.

3. Abschnitt

Baulasten

§ 70

Übernahme von Baulasten

(1) Durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Sie sind auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 muß vor der Baurechtsbehörde oder vor der Gemeindebehörde abgegeben oder anerkannt werden; sie kann auch in öf-

fentlich beglaubigter Form einer dieser Behörden vorgelegt werden.

(3) Die Baulast erlischt durch schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten gehört werden.

§ 71

Baulastenverzeichnis

(1) Die Baulasten sind in ein Verzeichnis einzutragen (Baulastenverzeichnis).

(2) In das Baulastenverzeichnis sind auch einzutragen, soweit ein öffentliches Interesse an der Eintragung besteht,

1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen,
2. Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(3) Das Baulastenverzeichnis wird von der Gemeinde geführt.

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

SIEBENTER TEIL

Rechtsvorschriften, Ordnungswidrigkeiten

§ 72

Rechtsverordnungen

(1) Die oberste Baurechtsbehörde kann im Rahmen des § 3 durch Rechtsverordnung Vorschriften erlassen über

1. die nähere Bestimmung der Anforderungen in den §§ 4 bis 40,
2. besondere Anforderungen und Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen nach § 41 für ihre Errichtung, Unterhaltung und Nutzung ergeben,
3. den Wegfall der Genehmigungspflicht,
4. Art, Inhalt, Beschaffenheit und Zahl der Bauvorlagen,
5. die Durchführung von Verordnungen, Richtlinien oder Entscheidungen des Rates oder der Kommission der Europäischen Gemeinschaften,

die sich auf Baustoffe, Bauteile, Einrichtungen oder Bauarten nach § 20 Abs. 1 beziehen.

(2) Die oberste Baurechtsbehörde kann durch Rechtsverordnung bestimmen, daß

1. Prüfaufgaben der Baurechtsbehörden auf Sachverständige übertragen werden können,
2. zur Vereinfachung des Verfahrens die Baurechtsbehörde bei Erteilung der Baugenehmigung, bei der Bauüberwachung und Bauabnahme die Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die technische Beschaffenheit, insbesondere über die Standsicherheit, den Brandschutz, den Wärmeschutz und den Schallschutz, bei Wohngebäuden und anderen Gebäuden nicht gewerblicher Nutzung nicht prüft; dabei kann der Wegfall der Prüfung davon abhängig gemacht werden, daß der Planverfasser oder der Sachverständige nach § 45 Abs. 2 eine bestimmte Ausbildung, Sachkunde oder Erfahrung besitzt sowie Versicherungsschutz nachweist und der Bauherr schriftlich erklärt, daß er mit dem Wegfall der Prüfung einverstanden ist; auf die Prüfung des Standsicherheitsnachweises darf in besonders erdbebengefährdeten Gebieten nicht verzichtet werden; diese Gebiete werden durch die Rechtsverordnung bestimmt,
3. bei den Abnahmen für bestimmte Bauteile vom Bauherrn weitere Bescheinigungen vorzulegen sind,
4. für Anlagen, die im öffentlichen Interesse ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, eine von Zeit zu Zeit zu wiederholende Nachprüfung erforderlich ist; dies gilt auch für bestehende Anlagen,
5. Ausführungsgenehmigungen nur durch bestimmte Baurechtsbehörden oder nur durch eine bestimmte Behörde erteilt und die in § 68 Abs. 6 bis 8 genannten Aufgaben der Baurechtsbehörde durch andere Behörden wahrgenommen werden,
6. die Anforderungen der auf Grund des § 24 der Gewerbeordnung und des § 13 Abs. 2 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden; sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln; dabei kann sie auch vorschreiben, daß danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 69 ein-

schließlich der zugehörigen Ausnahmen und Befreiungen einschließen, sowie daß § 25 Abs. 1 der Gewerbeordnung insoweit Anwendung findet.

(3) Die oberste Baurechtsbehörde kann durch Rechtsverordnung für Sachverständige, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes tätig werden,

1. eine bestimmte Ausbildung, Sachkunde oder Erfahrung vorschreiben,
2. die Befugnisse und Pflichten bestimmen,
3. eine besondere Anerkennung vorschreiben,
4. die Zuständigkeit, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen regeln.

(4) Die Bestimmung der Zuständigkeit anderer Behörden und Stellen in den Fällen des § 20 Abs. 2, § 21 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 1, 3 und 4, § 23 Abs. 2 und 4, § 24 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 sowie des § 67 Abs. 1 Satz 1 erfolgt durch Rechtsverordnung der obersten Baurechtsbehörde.

§ 73

Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können im Rahmen dieses Gesetzes durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Automaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets; dabei können sich die Vorschriften über Werbeanlagen und Automaten auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort beziehen,
2. besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten sowie die Erhaltung schützenswerter Bauteile einzelner Gebäude, soweit dies zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern erforderlich ist; dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen und Automaten ausgeschlossen und Werbeanlagen und Automaten auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Größen und Farben beschränkt werden,
3. die Unzulässigkeit von mehr als einer Rundfunk- oder Fernsehantenne auf Gebäuden sowie die

Unzulässigkeit von Außenantennen, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich oder bei einer guten Empfangslage dies zum Schutz des Ortsbildes gerechtfertigt ist,

4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten,
5. die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Abstell- und Lagerplätze, der Camping- und Zeltplätze, der Stellplätze, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen; dabei kann abweichend von § 10 Abs. 1 Satz 2 bestimmt werden, daß Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden dürfen und diese Flächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen.
6. größere und geringere als die in § 6 Abs. 4 und 5 vorgeschriebenen Maße, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, oder zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteiles; dabei sind die Ortsteile in der Satzung genau zu bezeichnen,
7. die Festsetzung der Höchst- oder Mindestgrenze von Gebäudehöhen,
8. die Festsetzung der Gebäudetiefe als Höchstgrenze,
9. eine Einschränkung der Stellplatzverpflichtung (§ 39 Abs. 1) für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und Mißstände nicht zu erwarten sind; dies gilt nicht für notwendige Stellplätze und Garagen von Wohnungen,
10. eine Einschränkung oder Untersagung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets, wenn und soweit Gründe des Verkehrs oder Festsetzungen eines Bebauungsplans dies erfordern.

(2) Durch Satzung kann ferner bestimmt werden, daß

1. für genehmigungsfreie bauliche Anlagen, ausgenommen Gebäude nach § 52 Abs. 1 Nr. 1, soweit nicht Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt sind, sowie für Werbeanlagen und Automaten eine Genehmigung erforderlich ist; dies gilt nicht für Gebäude in planungsrechtlich als Gartenhausgebiete festge-

- setzen Sondergebieten und als Dauerkleingärten festgesetzten Grünflächen,
2. im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets für bestehende Gebäude Kinderspielflächen anzulegen und für bestehende bauliche Anlagen unter den Voraussetzungen des § 39 Abs. 3 Stellplätze oder Garagen herzustellen sind,
 3. im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen bestimmte Stoffe allgemein oder zu bestimmten Zwecken nicht verbrannt werden dürfen.
- (3) Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können in den örtlichen Bauvorschriften auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden.
- (4) Satzungen nach den Absätzen 1 und 2 können auch durch die Landkreise für das Kreisgebiet oder für Teile davon erlassen werden, wenn eine einheitliche Regelung erforderlich ist.
- (5) Die örtlichen Bauvorschriften werden nach den entsprechend geltenden Vorschriften des § 2 Abs. 5 bis 7, des § 2a Abs. 6, des § 9 Abs. 7 und der §§ 12 und 13 des Bundesbaugesetzes erlassen. Sie bedürfen der Genehmigung der Behörde, die auch für die Genehmigung von Bebauungsplänen zuständig ist.
- (6) Örtliche Bauvorschriften nach den Absätzen 1 und 2 können in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Auf diese Festsetzungen finden diejenigen Vorschriften, die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes betreffen, entsprechende Anwendung.

§ 74

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. allgemein baurechtlich zugelassene neue Baustoffe oder Bauteile (§ 22), die abweichend von der Zulassung hergestellt worden sind, für den zugelassenen Verwendungszweck vertreibt oder vertreiben läßt oder von allgemein baurechtlich zugelassenen Bauarten (§ 22) abweichend von der Zulassung Gebrauch macht,
 2. prüfzeichenpflichtige Baustoffe, Bauteile oder Einrichtungen (§ 23) ohne Prüfzeichen verwendet oder ohne Prüfzeichen oder abweichend von den bei seiner Erteilung getroffenen Bestimmungen herstellt und vertreibt oder vertreiben läßt oder sie selbst, ihre Verpackung oder den Lieferschein unberechtigt mit Prüfzeichen versieht,
 3. überwachungspflichtige Baustoffe, Bauteile oder Einrichtungen (§ 24), ihre Verpackung oder den

Lieferschein unberechtigt mit Überwachungszeichen versieht,

4. als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter § 44 Abs. 1, 2 oder 5, § 45 Abs. 1 Satz 2, § 46 Abs. 1 oder § 47 Abs. 1 zuwiderhandelt,
 5. als Bauherr, Unternehmer oder Bauleiter eine nach § 51 genehmigungspflichtige Anlage oder Einrichtung ohne Genehmigung errichtet oder abbricht oder als Bauherr von der erteilten Genehmigung abweicht, obwohl er dazu einer neuen Genehmigung bedurft hätte,
 6. entgegen § 59 Abs. 6, 7 oder 8 oder § 66 Abs. 2 Satz 4 Bauarbeiten beginnt oder fortsetzt oder entgegen § 66 Abs. 3 Sätze 3 und 4 bauliche Anlagen nutzt,
 7. Fliegende Bauten entgegen § 68 Abs. 2 ohne Ausführungsgenehmigung aufstellt und in Gebrauch nimmt oder entgegen § 68 Abs. 6 Satz 1 in Gebrauch nimmt.
- (2) Ordnungswidrig handelt ferner, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. als Bauherr oder Unternehmer Bauarbeiten fortsetzt, obwohl die Baurechtsbehörde deren Einstellung durch vollziehbare Verfügung angeordnet hat (§ 63 Abs. 1),
 2. einer auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Rechtsverordnung oder örtliche Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Deutsche Mark geahndet werden.
- (4) Gegenstände, auf die sich eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 1 oder 2 oder Absatz 2 bezieht, können eingezogen werden.
- (5) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Baurechtsbehörde. Hat den vollziehbaren Verwaltungsakt eine höhere oder oberste Landesbehörde erlassen, so ist diese Behörde zuständig.

ACHTER TEIL

Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 75

Bestehende bauliche Anlagen

- (1) Werden in diesem Gesetz oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften andere Anforderungen als nach dem bisherigen Recht gestellt, so kann verlangt werden, daß rechtmäßig bestehende oder nach genehmigten Bauvorlagen bereits be-

gonnene Anlagen den neuen Vorschriften angepaßt werden, wenn Leben oder Gesundheit bedroht sind.

(2) Sollen rechtmäßig bestehende Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, daß auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn

1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit dem beabsichtigten Vorhaben in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
2. die Einhaltung dieser Vorschriften bei den von dem Vorhaben nicht berührten Teilen der Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.

§ 76*

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1965 in Kraft. Vorschriften, die zum Erlaß von Rechtsverordnungen oder örtlichen Bauvorschriften ermächtigen, treten am Tage nach der Verkündung in Kraft.

* Diese Vorschrift bezieht sich auf das Gesetz in der ursprünglichen Fassung vom 6. April 1964 (GBL. S. 151).

Bekanntmachung der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes

Vom 6. Dezember 1983

Auf Grund von Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 18. Juli 1983 (GBL. S. 378) wird nachstehend der Wortlaut des Denkmalschutzgesetzes vom 25. Mai 1971 (GBL. S. 209) in der sich aus

1. Artikel 1 Nr. 20 des Gesetzes zur Anpassung von Gesetzen an die geänderten Geschäftsbereiche der Ministerien vom 30. Mai 1978 (GBL. S. 286),
2. § 48 Abs. 3 des Landesenteignungsgesetzes vom 6. April 1982 (GBL. S. 97),
3. Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 18. Juli 1983 (GBL. S. 378),
4. Artikel 3 des Gesetzes zur Aufhebung des Fideikommißauflösungsrechts und anderer Vorschriften vom 21. November 1983 (GBL. S. 693)

ergebenden, ab 1. Januar 1984 geltenden Fassung bekanntgemacht.

STUTTGART, 6. Dezember 1983

Innenministerium
DR. EYRICH

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983

1. ABSCHNITT

Denkmalschutz und Denkmalpflege

§ 1

Aufgabe

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

(2) Diese Aufgabe wird vom Land und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit von den Gemeinden erfüllt.

2. ABSCHNITT

Gegenstand und Organisation des Denkmalschutzes

§ 2

Gegenstand des Denkmalschutzes

(1) Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

(2) Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.

(3) Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch

1. die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist (§ 15 Abs. 3), sowie
2. Gesamtanlagen (§ 19).

§ 3

Denkmalschutzbehörden

(1) Denkmalschutzbehörden sind

1. das Innenministerium als oberste Denkmalschutzbehörde,
2. die Regierungspräsidien als höhere Denkmalschutzbehörden,
3. die unteren Baurechtsbehörden als untere Denkmalschutzbehörden,
4. das Landesdenkmalamt als Landesoberbehörde für den Denkmalschutz.