

Aktuelles aus dem materiellen Baurecht

Vortrag am 21. Juni 2007

(VWA Leipzig)

Roman Götze,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
und
Wolfram Müller,
Rechtsanwalt

Aktuelles aus dem materiellen Baurecht

Seminarthemen:

- Abstandsflächen
- Brandschutz
- Beteiligung der Nachbarn
- Diverses

Abstandsflächen

§ 6 Abstandsflächen, Abstände

- (1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.
- (2) Abstandsflächen sowie Abstände nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und § 32 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen sowie Abstände im Sinne des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.
- (3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken. Dies gilt nicht für
 1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen;
 2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 oder
 3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

- (4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der **Wandhöhe**. Sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von **weniger als 70 Grad** wird zu einem **Drittel der Wandhöhe** hinzugerechnet. Andernfalls wird die Höhe des Daches **voll hinzugerechnet**. Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.
- (5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt **0,4 H, mindestens 3 m**. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.
- (6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht
1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände sowie
 2. Vorbauten, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
 - b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
 - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

- (7) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig
1. Garagen einschließlich Abstellraum und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m;
 2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m sowie
 3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.
- Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach Nummer 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

- Regelungszweck des Abstandsflächenrechts nach § 6 SächsBO
- Reduzierung der Zwecke auf bauordnungsrechtliches Minimum
 - Brandschutz
 - (gesundheitsrelevante) Belichtung (von Aufenthaltsräumen)
 -
 - Belüftung
 - Besonnung
 - Sozialabstand („Wohnfriede“)

§ 6 Abs. 1 SächsBO

- (1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf

- Begriff „Gebäude“ in § 2 Abs. 2 SächsBO geregelt
- Problem: Sind Bauwerksteile, die dem Gebäudebegriff nicht unterfallen, bei der Berechnung der Abstandsflächen mit einzubeziehen?
- **SächsOVG, SächsVBl. 1998, 57:**
(142 m hoher Fernmeldeturm mit 37m hohem, nicht betretbarem Turmteil)
 - Ja, wenn bei natürlicher Betrachtungsweise das Bauwerkteil im abstandsflächenrechtlichen Sinn (unter Berücksichtigung der Schutzzwecke) gleichwohl als Bestandteil des Gebäudes anzusehen ist
 - Nein, wenn Bauteil nur ein untergeordnetes „Anhängsel“ des Hauptbauwerks und für die Schutzzwecke ohne Belang

**OVG Hamburg, Beschl. v. 17.07.2000, - 2 Bf 24/97 –
Keine Abstandsfläche für Tiefgaragenzufahrt**

„Die Tiefgaragenzufahrt selbst bedarf jedoch überhaupt keiner eigenen Abstandsfläche, weil gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 HBauO Abstandsflächen lediglich vor Außenwänden von Gebäuden erforderlich sind. Die Tiefgaragenzufahrt ist jedoch kein Gebäude. Sie kann auch die Anforderungen an die Abstandsfläche des Wohngebäudes auf dem Grundstück des Beigeladenen nicht beeinträchtigen, weil die Abstandsfläche gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 HBauO ausschließlich von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten ist, d. h. von baulichen Anlagen, die die festgelegte Geländeoberfläche überragen (...). Eine oberirdische bauliche Anlage ist die Tiefgaragenzufahrt aber nicht. Sie überragt die Geländeoberfläche nicht, sondern sie ist bis zum Beginn der Neigung Teil der Geländeoberfläche, anschließend verläuft sie unterhalb der Oberfläche.“

- § 6 I 1 SächsBO: „von den Außenwänden“
 - „Außenwände“ i.S.d. § 6 I 1 SächsBO können auch „fiktive Außenwände“ sein, etwa wenn das Vorhaben auf
 - Säulen oder Pfeilern ruht oder
 - Baukörper durch nicht nur Untergeordnete Fassadenvorbauten stark gegliedert ist
 - Bei fiktiven Außenwänden gilt als Außenwand die vertikale Fläche, die sich vom äußersten Punkt des Gebäudes bei lotrechtem Schnitt mit der Geländeoberfläche ergibt

- (1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. **Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen.** Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf
- Erstreckung des Abstandsflächenrechts auf Anlagen mit Wirkungen wie Gebäude

- **Hinweis:** In Fällen des § 6 I 2 SächsBO gilt Abstandsflächenrecht nur gegenüber Gebäuden und Nachbargrenzen
 - ➔ Untereinander müssen diese Anlagen daher keine Abstandsflächen einhalten
- **Ob** von einer Anlage gebäudegleiche Wirkungen ausgehen, ist unter Berücksichtigung der **Schutzgüter des Abstandsflächenrechts** und der **Erfordernisse des Brandschutzes** zu beurteilen.
 - Maßgeblich sind die konkreten Umstände des Einzelfalles unter Berücksichtigung der Art der Anlage und der Grundstückssituation
 - Eine Hilfestellung gibt die VwV SächsBO

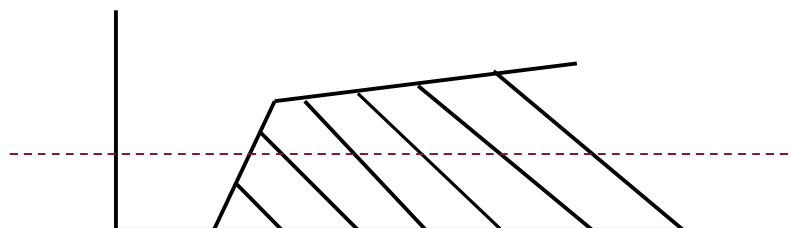
- Wirkungen wie von Gebäuden gehen in der Regel von folgenden baulichen Anlagen aus:
 - Mauern, geschlossenen Einfriedungen, großflächigen Werbeanlagen, Warenautomaten, Behältern, Aufschüttungen und Ablagerungen soweit sie jeweils höher als 2 m sind,
 - Masten, Türmen und Schornsteinen, soweit sie eine Höhe von mehr als 4 m haben und soweit die dem Nachbargrundstück zugekehrte Seite eine Breite oder einen Durchmesser von mehr als 1 m hat. Soweit die genannten baulichen Anlagen einen geringeren Durchmesser oder eine geringere Breite als 1 m haben oder sich nach oben entsprechend verjüngen, sind sie insoweit abstandsrechtlich grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Dominiert eine solche Anlage jedoch die Bebauung der näheren Umgebung, kann im Einzelfall eine andere Bewertung gerechtfertigt sein.
- Keine Wirkungen wie von Gebäuden gehen in der Regel zum Beispiel aus von
 - Pergolen, Spielplatzgeräten,
 - ebenerdigen nicht überdachten Stellplätzen, Freisitzen und Schwimmbecken

SächsOVG, Urt.v. 16.4.1999, – 1 S 39/99, BauR 1999, 893f.

Gebäudegleiche Wirkung von Werbeanlagen

Von großflächigen Werbetafeln, die parallel zur Grundstücksgrenze errichtet werden, gehen Wirkungen wie von Gebäuden iSv § 6 Abs 10 SächsBO (a.F.)

Problem: Böschungen/Aufschüttungen



Maßgebender Bezugspunkt für „Ansatz“ der Abstandsfläche:

- a) Böschungsfuß,
- b) Böschungsoberkante oder
- c) Linie des Erreichens der 2m (VwV 6.1.2)?

Richtig dürfte folgender „Zweischritt“ sein:

- Ist die Böschung/Aufschüttung überhaupt abstandsflächenrelevant? Nur wenn > 2 m (Gebäudegleiche Wirkungen; VwV 6.1.2)
- Wenn Abstandsflächen – insbesondere Mindestabstand von 3 m – eingehalten werden müssen, dann kommt es auf Böschungsfuß an, nicht erst auf den Böschungspunkt, der die 2-m-Linie markiert

- (1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. **Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, *wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf***

- Unter planungsrechtlichen Vorschriften, die eine Grenzbebauung regeln, sind insbesondere die Festsetzungen eines **Bebauungsplans**
 - zu der **Bauweise** nach § 22 BauNVO oder
 - von **Baulinien** nach § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu verstehen.
- Das Gleiche gilt bei nicht überplanten Gebieten, wenn aufgrund des Einfügungsgebotes des **§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB** eine Grenzbebauung erfolgen muss oder darf
 - „faktisch geschlossene Bauweise“
 - Faktische Baulinie
- Im **Außenbereich** sind grundsätzlich Abstandsflächen einzuhalten, da ein Vorrang des Bauplanungsrechts nur dann bestehen kann, wenn bauplanungsrechtliche Vorschriften (Bebauungsplan, faktische Bauweise) überhaupt Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Baukörpers an der Grundstücksgrenze benennen. Dies ist im Außenbereich nicht der Fall (SächsOVG, BauR 2003, S. 1867).

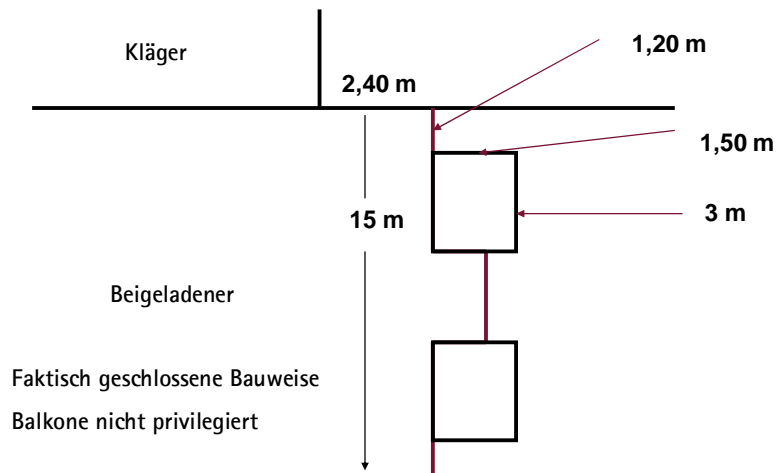
SächsOVG, Urt.v. 17.7.2003, – 1 B 438/01, SächsVBl 2004, 32 ff.

1. § 6 Abs 1 Sätze 2, 3 und 4 SächsBO (BauO SN) sind als **Ausnahmen** von dem Grundsatz des § 6 Abs 1 Satz 1 SächsBO (BauO SN), dass vor den Außenwänden oberirdischer Gebäude Abstandsflächen freizuhalten sind, nur anzuwenden, soweit bauplanungsrechtliche Vorschriften (wie Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 22 BauNVO oder eine nach § 34 I BauGB zu berücksichtigende faktische Bauweise) im Einzelfall Voraussetzungen für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Baukörpers an der Grundstücksgrenze benennen.
2. Dies schließt eine Anwendung von § 6 Abs 1 Sätze 2, 3 und 4 SächsBO auf im **Außenbereich** gelegene Gebäude aus.

- Sowohl § 6 Abs. 1 Satz 2 und 3 als auch Satz 4 SächsBO sind als Ausnahmen von dem Grundsatz des § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO, dass vor den Außenwänden oberirdischer Gebäude Abstandsflächen freizuhalten sind, stets nur anzuwenden, soweit bauplanungsrechtliche Vorschriften (wie Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 22 BauNVO oder eine nach § 34 BauGB zu berücksichtigende faktische Bauweise) im Einzelfall Voraussetzungen für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Baukörpers an der Grundstücksgrenze benennen. Fehlen solche planungsrechtlichen Vorgaben, liegt also eine "Gleichgültigkeit" des Planungsrechts (...) gegenüber einer Grenzbebauung vor, so sind die Ausnahmeregelungen des § 6 Abs. 1 Sätze 2, 3 und 4 SächsBO, die schon nach ihrem Wortlaut auf "planungsrechtliche Vorschriften" verweisen, nicht anwendbar.
- Solche Vorgaben, wie sie sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder aus § 34 BauGB in Verbindung mit der faktischen Umgebungsbebauung ergeben können (...), fehlen im Anwendungsbereich des § 35 BauGB ebenso wie eine Abweichungsmöglichkeit. Aus § 35 BauGB lassen sich, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, keine planungsrechtlichen Direktiven für einen Grenzanbau entnehmen. Ist eine Außenbereichsbebauung - ausnahmsweise - zulässig, ist sie unter Wahrung der erforderlichen Grenzabstände bzw. Abstandsflächen zu errichten

- Sehen planungsrechtliche Vorschriften die Grenzbebauung vor, hat der Bauherr nicht zwingend deckungsgleich an das bestehende Nachbargebäude anzubauen. Vielmehr kann er, soweit dies planungsrechtliche Vorschriften erlauben und soweit dies im Einzelfall zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks führt, sein Gebäude auch versetzt oder mit anderen Dimensionen zu dem Nachbargebäude errichten.
- Keine zulässige Bebauung im Sinne des Absatzes 1 Satz 3 ist dagegen eine Bebauung, die nicht auf der Grenze, sondern nur *grenznah* erfolgt. → Vermeidung sog. „Schmutzwinkel“
- *Darf* nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grundstücksgrenze gebaut werden, steht es dem Bauherren frei, davon Gebrauch zu machen oder sich für ein freistehendes Gebäude zu entscheiden.

Fall 1: SächsOVG, Urt.v. 15.4.2005 – 1 B 586/03



21.06.2007

23

Fall 1: SächsOVG, Urt.v. 15.4.2005 – 1 B 586/03

- Anfechtungsklage gegen Baugenehmigung begründet, da Verstoß gegen § 6 SächsBO (a.F.)
- Grundsatz § 6 I 1 SächsBO: Abstandsflächen; mind. 3 m
 - ergibt sich für „andere Anlagen mit gebäudegleichen Wirkungen“ aus § 6 X SächsBO a.F. (§ 6 I 2 SächsBO n.F.)
 - Keine Privilegierung nach § 6 VII SächsBO a.F. (§ 6 VI SächsBO n.F. ungünstiger, da zusätzliche Maximalbreite)
 - dürfen nicht mehr als 1,5 m hervortreten und
 - müssen mindestens 2 m von Nachbargrenze entfernt bleiben

21.06.2007

24

- Letztlich konnte dies sogar offen bleiben, da Balkonanlage tatsächlich kein „untergeordneter Vorbau“
- „Auch bei den im Privilegierungstatbestand aufgeführten Anlagen ist es entscheidend, dass der Gebäudeteil seiner Größe und Funktion nach dem Gebäude untergeordnet ist. Er darf nach Art, Umfang und Auswirkungen dem Gesamtvorhaben gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fallen und muss im Verhältnis zu ihm namentlich von der Baumasse her unbedeutend erscheinen. Dafür reicht die Einhaltung der Maximaltiefe allein nicht aus, wenn sie nach dem Gesamteindruck aus anderen Gründen nicht mehr als untergeordnet erscheinen.“

- Einhaltung des Mindestabstands entfällt auch nicht wegen des Vorrangs des Bauplanungsrechts
 - zwar wird keine deckungsgleiche Bebauung vorausgesetzt
 - Jedoch stellt Balkonanlage schon deshalb keine privilegierte geschlossene Bebauung dar, weil sie mit einem Abstand von 1,2 m zum klägerischen Grundstück und damit nicht grenzständig, sondern mit – allerdings zu geringem – Grenzabstand errichtet wurde

**Fall 2: SächsOVG, Beschl. v. 1.3.2005 – 1 BS 24/05,
SächsVBI 2005, 148 ff.**

Sachverhalt (vereinfacht):

- Umbau und Umnutzung einer ehemaligen Scheune in Gasthof
- Mindestabstand zu Nachbargrenze war nicht eingehalten
- Tatsächliche Beeinträchtigung durch Lärm

**Problem: Faktisch geschlossene Bauweise vertretbar (§ 34
BauGB) – § 6 I 3 SächsBO anwendbar?**

**Fall 2: SächsOVG, Beschl. v. 1.3.2005 – 1 BS 24/05,
SächsVBI 2005, 148 ff.**

- (...) Einhaltung einer Abstandsfläche vor der Nordwand auch nicht nach § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO n.F. entbehrlich. Danach ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.
- Dafür, dass nach dem wohl einschlägigen § 34 I BauGB die nördliche Außenwand an die Grenze zum Grundstück des Antragstellers gebaut werden muss, spricht nach den in den vorgelegten Unterlagen enthaltenen Plänen nichts. Es spricht auch Überwiegendes dafür, dass sie nicht grenzständig errichtet werden darf. Insofern kommt es nicht nur darauf an, ob der Charakter der nach § 34 I BauGB maßgeblichen Umgebung eine Grenzbebauung zulässt, sondern auch darauf, ob diese Grenzbebauung auch im Übrigen bauplanungsrechtlich zulässig wäre, insbesondere die gebotene Rücksichtnahme auf das Nachbargrundstück nicht vermissen lässt.

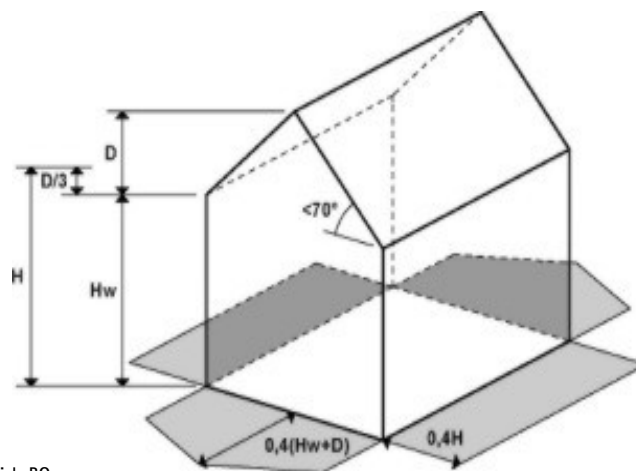
- Das Vorhaben des Beigeladenen dürfte jedoch gegen das **Rücksichtnahmegebot** verstoßen, weil von ihm für den Antragsteller **unzumutbare Lärmimmissionen** ausgehen. Dies ergibt sich aus der im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eingeholten schalltechnischen Untersuchung (...)
- Aus allem folgt, dass das Vorhaben des Beigeladenen nicht an der Grenze zum Grundstück des Antragstellers verwirklicht werden durfte und deshalb ohne Abstand vor der nördlichen Außenwand die Rechte des Antragstellers aus § 6 SächsBO n.F. – im Übrigen auch diejenigen aus § 34 I BauGB – verletzt. Ob das Vorhaben nach § 34 IIIa BauGB zugelassen werden könnte, ist unerheblich, weil dem Beigeladenen die dafür erforderliche, im Ermessen der Antragsgegnerin stehende Abweichung nicht erteilt wurde und nach summarischer Prüfung auch nicht ersichtlich ist, dass ihm ein Anspruch hierauf zusteht.

§ 6 II SächsBO

Abstandsflächen sowie Abstände nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und § 32 Abs. 2 müssen **auf dem Grundstück selbst** liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur **bis zu deren Mitte**. Abstandsflächen sowie Abstände im Sinne des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn **rechtlich gesichert** ist, dass sie nicht überbaut werden. Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

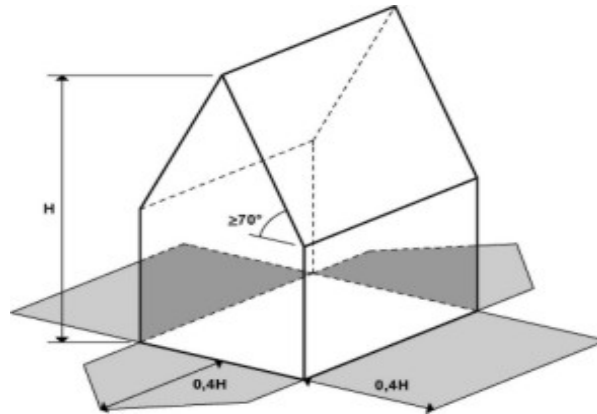
- Grundsatz: Abstandsflächen müssen **vollflächig auf dem Grundstück selbst liegen**
- „Grundstück“ = katastermäßige Grenzen des **Buchgrundstücks**
- Grundsatz gilt auch dann, wenn zwei aneinander grenzende Grundstücke dem selben Eigentümer gehören
- Abweichend vom Grundsatz dürfen Abstandsflächen auch in öffentlichen **Verkehrsflächen**, öffentlichen **Grünflächen** und öffentlichen **Wasserflächen** liegen → bis zu deren Mitte (vgl. hierzu auch SächsOVG, Beschl.v. 15.3.2001 – 1 B 319/00)
- „**Rechtliche Sicherung**“ der Übernahme von Abstandsflächen auf Nachbargrundstück erfolgt nicht mehr durch schriftliche Zustimmungserklärung des Nachbarn, sondern durch **Baulast** oder **Dienstbarkeit** (vgl. hierzu § 2 XI SächsBO)

Abstandsflächen bei Dachneigungen < 70°:



Quelle der Abb.: VwVSächsBO

Abstandsflächen bei Dachneigungen $\geq 70^\circ$:



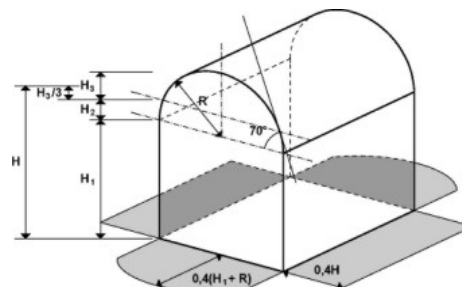
21.06.2007

33

Die Berücksichtigung der Dachneigung bei der Ermittlung der traufseitigen Wandhöhe im Fall eines Tonnendaches entsprechend § 6 Abs. 4 Satz 4 SächsBO erfolgt nach der Formel

$$H = H_1 + H_2 + H_3 / 3 = H_1 + 0,5613 R.$$

Traufseite:
70-Grad-Tangente
für Berechnung



Giebelseite
Wie üblich
gestaucht um 0,4

$$H = H_1 + H_2 + H_3 / 3$$

$$H_2 = \sin 20^\circ \times R$$

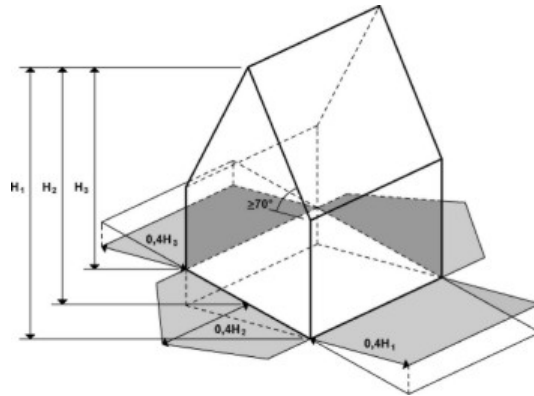
$$H_3 = (\sin 90^\circ - \sin 20^\circ) \times R$$

21.06.2007

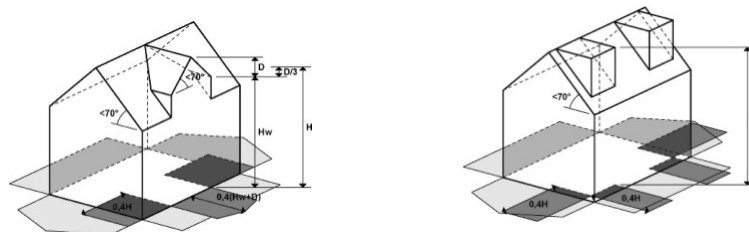
34

Abstandsflächen bei geneigter Geländeoberfläche:

Bei Geländesprüngen
(z.B. Böschungen)
werden Teilflächen gebildet;
es wird nicht – wie früher –
gemittelt, keine Diagonale

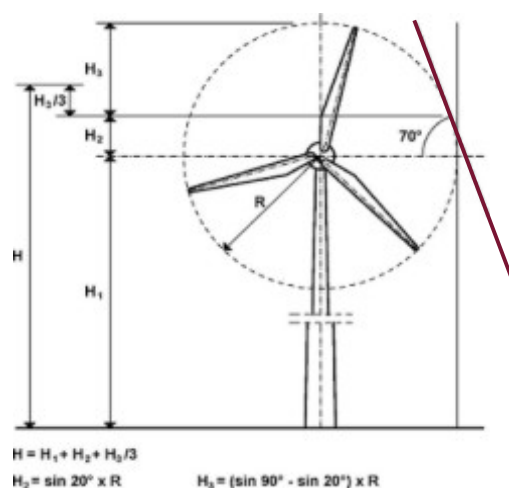


Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchgiebel werden gedanklich wie ein selbständiges Gebäude betrachtet. Die getrennt ermittelten Abstandsflächen werden – wie in den folgenden Abbildungen dargestellt – übereinander projiziert.



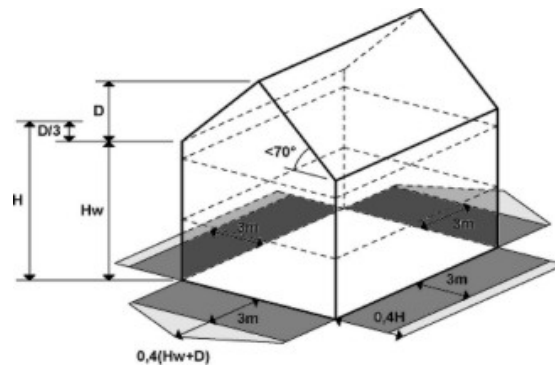
- Für **zylindrische Baukörper** sind die Abstandsflächen grundsätzlich kreisförmig um den Baukörper angeordnet.
- Das Erscheinungsbild einer **Windkraftanlage** wird durch die Rotoranlage optisch wesentlich geprägt. Eine gebäudegleiche Wirkung geht von Anlagen dieser Art gerade wegen des Feldes aus, welches der Rotor überstreicht. Auf den Mast allein kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Bei der Bemessung des Grenzabstandes sind die Rotorblätter deshalb gleichsam als **Kugel** zu berücksichtigen. Dementsprechend ist bei der Ermittlung des Grenzabstandes von dem der Nachbargrenze nächstgelegenen Punkt der Rotorfläche auszugehen.
- Für Windkraftanlagen ist die Ermittlung der Höhe H daher in analoger Anwendung von Absatz 4 Satz 3 entsprechend der nachstehenden Abbildung nach der Formel $H = H_1 + H_2 + H_3 / 3 = H_1 + 0,5613 R$ vorzunehmen.

Anlegung Tangente



§ 6 V SächsBO: Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Reduzierung der Abstandsflächen bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen auf **3 Meter** (Häuslebauer sollen nicht schlechter stehen; es bedarf keiner Berechnung)

GK 1+2
7m oberster FB
Nicht mehr als 400 qm NF
< 2 NE; auch Einlieger-
wohnung ist Nutzungseinheit



§ 6 VI SächsBO: Vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende **Bauteile** wie Gesimse und Dachüberstände sowie
2. **Vorbauten**, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
 - b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
 - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

- VwV 6.6.1 zu Nummer 1
 - Vortretende Bauteile haben **Gestaltungs- und Gliederungsfunktion**. Dachüberstände von über 1,5 m können auch andere funktionale Eigenschaften haben, also selbständig nutzbar sein, und sind dann abstandsflächenrechtlich beachtlich.
- VwV 6.6.2 Zu Nummer 2
 - Nicht nur die Maßangaben, sondern auch die verwendete Begrifflichkeit schränkt die Zulässigkeit der Vorbauten ein. Regelmäßig handelt es sich um Vorsprünge vor die Außenwand, bei denen es sich um ein Gestaltungselement der Fassade, ein Mittel der architektonischen Gliederung oder eine bloße Facette der Innenraumaufteilung handelt. Der Vorsprung darf sich nicht als versetzte Außenwand darstellen.

VG Aachen, Urt. v. 6.6.2006, – 3 K 54/06 – Treppe als vortretendes Bauteil i.S.v. § 6 VI Nr. 1; keine absch. Aufzählung

„Nach § 6 Abs. 7 Satz 1 BauO NRW bleiben vor die Außenwand tretende Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone bei der Bemessung (der Abstandsflächen) außer Betracht, (...)

Bei der streitgegenständlichen Treppe handelt es sich auch um ein Bauteil bzw. einen Vorbau im Sinne der vorgenannten Norm. Die Aufzählung der (...) vor die Außenwand tretenden Bauteile sowie Vorbauten ist eine beispielhafte. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass es auch andere Bauteile oder Vorbauten gibt, als die aufgezählten, von denen vergleichbare Wirkungen ausgehen können.“

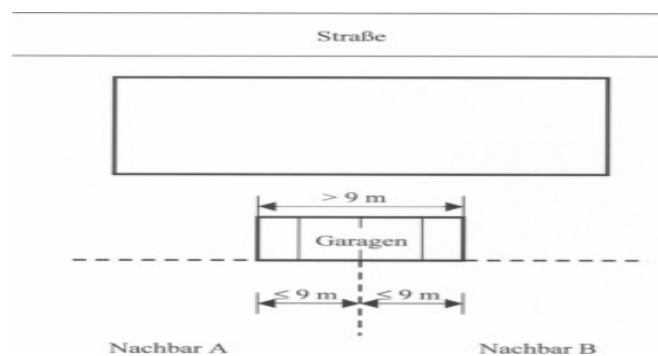
- **§ 6 VII SächsBO** Privilegierung von Grenzgaragen, Solaranlagen, Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen einschließlich Abstellraum und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m;
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m sowie
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

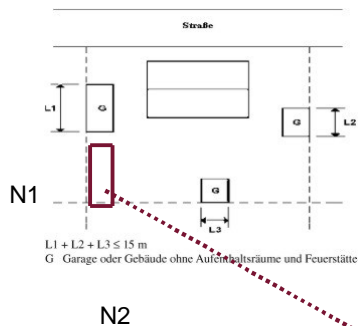
Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach Nummer 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

- VwV 6.7.1 Die Regelung stellt auf die Grundstücksgrenze ab und schließt damit auch die Grenze zur Straße ein. Die Grundstücksgrenze ist vom Baugrundstück aus zu definieren.
- Nicht zulässig ist folgende Abstandsflächensituation:



- § 6 VII Nummer 1: Die Wandhöhe ermittelt sich entsprechend Absatz 4 und berücksichtigt somit anzurechnende Dachhöhen. Abweichend davon ist hier jedoch die mittlere Wandhöhe maßgeblich. Sollte das realisierte Dach eine abstandsflächenrechtlich relevante Neigung aufweisen, stellt im Hinblick auf eine eventuelle zusätzliche Verschattung die Berücksichtigung der Dachneigung bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe das nötige Korrektiv dar.
- Bei giebelständigen Gebäuden (symmetrischer Giebel, ebenes Gelände) ergibt sich die mittlere Wandhöhe aus dem Mittelwert der Höhen der Eckpunkte und des Firstes. Gemittelt wird also lediglich die Giebelfläche. Bei besonderen Geländeverhältnissen oder Gebäudegestaltungen muss eine sinnvolle Aufteilung in Teilabschnitte erfolgen.
- Vor dem Hintergrund der Zielrichtung des Nachbarschutzes bezieht sich der Begriff der mittleren Wandhöhe von 3 m über der Geländeoberfläche nur auf die Wandhöhe der Garagenwand zur Nachbargrenze, nicht auf jede einzelne Garagenwand.

- Maßgeblich für die Gesamtlänge der Garage ist unter Berücksichtigung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts die Länge der Außenwand. Dachvorsprünge bleiben entsprechend der Wertung des Absatzes 6 bei der Bemessung der Länge unberücksichtigt. Stellt der Dachüberhang aus Sicht des Angrenzers allerdings eine Verlängerung der Außenwand dar, verliert er also seinen untergeordneten Charakter, ist dieser bei der Länge der Außenwand zu berücksichtigen.
- Zu den abstandsflächenrechtlich privilegierten Anlagen zählen auch funktional einer Garage zugeordnete Umhausungen von Tiefgarageneinfahrten.
- Werden die abstandsflächenrechtlich privilegierten Anlagen anderweitig genutzt, entfällt die Privilegierung. Andererseits kann eine Dachterrasse auf einer Grenzgarage zulässig sein, wenn diese ihrerseits die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber der Nachbargrenze einhält. Dies gilt auch für eine zusätzliche untergeordnete Nutzung, zum Beispiel eine Solaranlage auf dem Dach einer Grenzgarage, wenn diese zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Nachbarn im Sinne der Abstandsflächenrechts führt.
- Die Begrenzung der insgesamt zulässigen Grenzbebauung ergibt sich aus Absatz 7 Satz 2. Eine zulässige Grenzbebauung nach Absatz 1 Satz 3 bleibt unberücksichtigt.



$L1 + L2 + L3 \leq 15 \text{ m}$
G Garage oder Gebäude ohne Außenabstürzräume und Feuerstätte

- Ausgangsfall: $L1 + L2 + L3 \leq 15 \text{ m}$; $L1, L2, L3 \leq 9 \text{ m}$
- Variante: Länge 10 m; Übernahme der 10-m-Abstandsfläche des N1
- Was ist mit Giebel N2; N2 stellt sich „quer“?
→ Fällt insgesamt aus Privilegierung raus?

SächsOVG, Urt.v.9.3.2006, – 1 B 526/04

1. **Giebelflächen** sind nach § 6 Abs 4 SächsBO nF (BauO SN) bei der Ermittlung der Wandhöhe **vollständig zu erfassen**.
2. Liegen die Voraussetzungen des „Garagenprivilegs“ nach § 6 Abs 11 S 1 Nr 1 SächsBO aF (BauO SN) nicht vor, führt die errichtete Garage zu einer Abstandsflächenverletzung im Umfang von jedenfalls 3 Metern (§ 6 Abs 5 S 1 Nr 1 SächsBO aF (BauO SN)).
3. Zur Frage einer Beseitigungsverfügung

- Die Garage des Klägers verstößt gegen § 6 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 SächsBO a.F., da sie als grenzständige bauliche Anlage (§ 2 Abs. 1 Satz 1 SächsBO a.F.) nicht den Mindestabstand von 3 Metern zum Grundstück der Beigeladenen einhält.
- Gemäß § 90 Abs. 1 Satz 3 SächsBO n.F. ist auf die aktuelle Fassung des § 6 SächsBO abzustellen, wenn diese für den Kläger als Bauherrn günstigere Regelungen enthält. Dies ist entgegen der Auffassung des Klägers nicht der Fall.
- Aus der entfallenen Anrechnungsregelung zu Giebelflächen in § 6 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 c) SächsBO a.F. lässt sich nicht ableiten, dass Giebelflächen nicht mehr zu berücksichtigen sind. Das Gegenteil ist der Fall. Ohne gesonderte Kennzeichnung handelt es sich bei den Giebelflächen schlicht um Wandflächen (vgl. Dirnberger in: Jäde u.a., Bauordnungsrecht Sachsen, Stand: November 2005, § 6 RdNr. 132: „Außenwände mit geneigtem oberem Wandabschluss“). Als solche sind sie nach der neuen Rechtslage in § 6 Abs. 4 SächsBO n.F. vollständig zu erfassen (...). Die Berücksichtigung der Giebelfläche im Umfang von – nur noch – 0,4 H (§ 6 Abs. 5 Satz 1 SächsBO n.F.) würde zu einer höheren Anrechnungsfläche (...)führen.

- Geht man von der für den Kläger günstigeren – weil unter Abzug eines auf den Fotos nicht nachvollziehbaren um 0,97 m gegenüber dem Grundstück der Beigeladenen niedrigeren Geländeniveaus gemäß den nachträglich eingereichten Bauvorlagen – ausgehenden Berechnung des Beklagten aus, ist zu der Wandhöhe von 2,26 m eine Giebelfläche von 2,64 m Höhe im Umfang von einem Drittel (§ 6 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 c SächsBO a.F.), sprich von 0,88 m zu berücksichtigen, was zu einer Höhe von 3,14 m führt.
- Hiermit überschreitet die Garage die für das „Garagenprivileg“ nach § 6 Abs. 11 SächsBO a.F. maximal zulässige Höhe von 3 m um 14 cm, so dass sie den Mindestabstand von 3 Metern nach § 6 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 SächsBO a.F. einzuhalten hätte, jedoch als – zumindest – grenzständige bauliche Anlage verfehlt.

SächsOVG, Urt.v.9.3.2006, – 1 B 526/04

Beseitigungsanordnung / Teilbeseitigungsanordnung

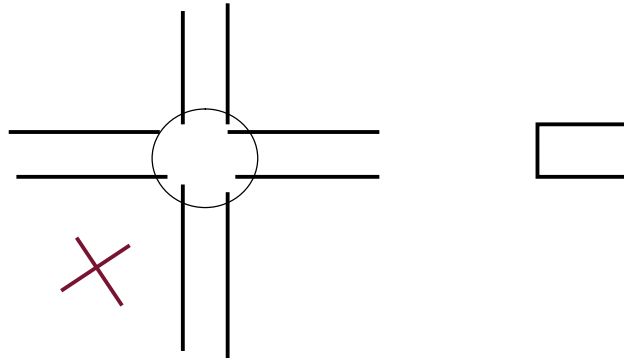
Die Anordnung der – vollständigen – Beseitigung ist nicht unverhältnismäßig. Wie der Kläger zu Recht darlegt, ist es nicht Sache der einschreitenden Behörde, sich im Einzelnen darüber Gedanken zu machen, durch welche bauliche Änderungen der Bauherr rechtmäßige Zustände herstellen könnte. Eine Beschränkung der Beseitigungsanordnung auf einzelne Anlagenteile drängte sich aber nicht auf. Ein Teilabbruch der Giebelwand hinterließe zunächst einen baurechtswidrigen Zustand, auf dessen Herstellung der Kläger auch im Hinblick auf einen Teilabbruch als milderer Mittel nicht verpflichtet werden konnte. Die Anordnung des Beklagten ist auch nicht deshalb nachträglich rechtswidrig geworden, weil sich der Kläger – ohne Aufgabe seiner bisherigen Rechtsauffassung – vergleichsweise zu einer Reduzierung der Giebelhöhe um 0,70 m bereit erklärt hatte. Dies folgt schon daraus, dass es – nach wie vor – an der Vorlage von vermaßten Plänen zu dem Umfang eines Rückbaus fehlt, was der Prüfbarkeit des Vorschlages entgegensteht. Zur Verhinderung eines vollständigen Abbruchs wird es Aufgabe des Klägers sein, durch die Vorlage von vermaßten Bauvorlagen nachzuweisen, auf welche Weise er rechtmäßige Zustände herzustellen gedenkt.

SächsOVG, Urt.v.9.3.2006, – 1 B 526/04

Der Kläger kann in diesem Zusammenhang auch keinen Ermessensfehler mit der Behauptung darlegen, dass der Beklagte zu 1 sich wegen vorliegender Besonderheiten zu Unrecht auf ein fehlendes Ermessen für ein Einschreiten im Hinblick auf die nachbarschützende Wirkung des § 6 SächsBO a.F. berufen habe. Die vom Kläger behauptete Besonderheit einer nur ganz geringfügigen Verletzung der Beigeladenen liegt nicht vor. Entgegen seiner Auffassung kommt es nicht darauf an, dass er nach seiner Darstellung die zulässige Wandhöhe lediglich um 14 cm überschritten hat.

Entscheidend ist vielmehr, dass er wegen der nicht gegebenen Möglichkeit zur Inanspruchnahme des „Garagenprivilegs“ nach § 6 Abs. 11 Satz 1 Nr. 1 SächsBO a.F. mit seiner Garage den Mindestabstand von 3 Metern nach § 6 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 SächsBO a.F. einzuhalten hat, diesen aber wegen seiner – zumindest – grenzständigen Bauweise um – mindestens – 3 Meter verfehlt. (...)

Abstandsfläche bei Turm
Fläche nicht zylindrisch, sondern eckig



21.06.2007

53

Nutzungsänderungen

- Nutzungsänderungen sind abstandsflächenrelevant, soweit
 - bauliche Veränderungen damit einhergehen,
 - es sich um eine ursprünglich abstandsflächenrechtlich privilegierte Anlage handelt oder
 - das Gebäude aufgrund einer Abweichung, Befreiung oder Ausnahme von den abstandsflächenrechtlichen Vorschriften errichtet wurde und das neue Vorhaben und das geänderte Vorhaben die von den Abstandsflächen geschützten Belange des Nachbarn stärker berührt als das ursprüngliche Gebäude
- Der Bestandsschutz für ein Gebäude erlischt auch bei Eingriffen in die Bausubstanz, die das Bauwerk so erheblich ändern, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten Bauwerk identisch ist.
- Von einer bloßen Nutzungsänderung kann demnach, auch wenn die Kubatur und äußere Gestalt des Gebäudes erhalten bleiben, dann nicht mehr ausgegangen werden, wenn durchgeführte bauliche Änderungen die Qualität einer bestandsschutzbeendenden Neuerrichtung des Baukörpers unter teilweiser Verwendung bestehender Substanz erreichen, zum Beispiel nicht nur unwesentlicher Teilabriss, Neukonstruktion des Daches oder Eingriff in das statische System. Insoweit ist abstandsflächenrechtlich eine wertende Gesamtbetrachtung des geänderten Gebäudes vorzunehmen.

21.06.2007

54

SächsOVG, Urt.v.28.3.2006, -1 B 335/04

Eine Nutzungsänderungsgenehmigung zur Nutzung der einem Vierseithof zugeordneten Rasenfläche für eine Außenbewirtschaftung löst keine Neuprüfung der Abstandsflächen des Vierseithofs aus.

(...) die Genehmigungsfrage mit der Folge neu zu prüfender Abstandsflächen (wird) insgesamt nur dann neu aufgeworfen, wenn Veränderungen im Bestand vorgenommen werden (...) und das geänderte Vorhaben die von den Abstandsflächen geschützten Belange des Nachbarn stärker berührt als das ursprüngliche Gebäude (Beschl. v. 31.3.2004 - 1 B 344/03 - m.w.N.).

a) Die Nutzungsänderungsgenehmigung zur Nutzung einer zum Dorfanger gelegenen Rasenfläche für Zwecke der Außenbewirtschaftung führt zu keiner Veränderung im Bestand. Sie ist ohne Einfluss auf die Gebäudesubstanz des Vierseithofes und lässt auch dessen bisherige Nutzung im Wesentlichen unberührt. Sie ordnet sich mit ihrem Umfang von 6 Tischen der Gaststättennutzung im Vierseithof auch quantitativ unter, was der Annahme einer berücksichtigungsfähigen Nutzungsintensivierung des bestehenden Gaststättenbetriebes und einer hieraus abgeleiteten Bestandsveränderung aufgrund der Außenbewirtschaftung entgegensteht.

Löst die Nutzungsänderungsgenehmigung mangels Änderungen im Bestand des Vierseithofes ihm gegenüber keine Neuprüfung der Abstandsflächen aus, kann eine Abstandsflächenverletzung durch diese Gebäude gegenüber dem Kläger kein Prüfungsgegenstand - mehr - sein.

b) Selbst wenn man einen inneren Zusammenhang der Außenwirtschaft mit der Gaststätte als berücksichtigungsfähigen Umstand ansähe, wäre eine Neuprüfung der Abstandsflächen der Bestandsgebäude nicht veranlasst.

Durch das Vorhaben werden die von den Abstandsflächen geschützten **Belange des Kl.** nicht stärker berührt als durch das ursprüngliche Gebäude. Die vom Senat (...) geäußerte Auffassung, dass die Nachbarrechtsrelevanz des vorgenannten Verstoßes gegen das Abstandsflächenrecht durch den Vierseithof daraus folge, dass § 6 SächsBO auch das Interesse an einem gewissen **sozialen Mindestabstand** und **Freiraum** zwischen benachbarten Grundstücksnutzungen schütze, ist **überholt**. Diese Auffassung hat der Senat nach der Neufassung des § 6 SächsBO als nicht mehr fortführbar angesehen (Urt. v. 28.8.2005 - 1 B 889/04 - Begegnungsstätte Leipzig). Durch die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,4 H muss nach dieser Entscheidung davon ausgegangen werden, dass sich die Schutzzwecke des § 6 SächsBO im Wesentlichen auf den **Brandschutz** und die Wahrung einer gesundheitsrelevanten **Belichtung** beschränken und jedenfalls der Schutzzweck des sozialen Wohnfriedens als bisheriger Nebenzweck nicht mehr zu den Schutzgütern des § 6 SächsBO zählt. Stellt hiernach der soziale Wohnfrieden keinen Schutzzweck mehr dar, dessen negative Berührung Veranlassung zu einer Neuprüfung der Abstandsflächen bietet, ist nicht ersichtlich, welcher abstandsflächenrechtliche Schutzzweck durch die Außenbewirtschaftung tangiert sein könnte. Unter dem Gesichtspunkt von Belichtung und Belüftung ist eine Beeinträchtigung dieser Belange durch die Aufnahme einer Außenbewirtschaftung nicht ersichtlich.

2. Für sich gesehen ist die Nutzungsänderungsgenehmigung vom (...) abstandsflächenrechtlich neutral. Diese hat weder die Errichtung von Außenwänden, noch von Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen könnten, zum Gegenstand (s. § 6 Abs. 1 Satz 1 und 2 SächsBO). (...)

- **SächsOVG, Urt.v. 28.8.2005, – 1 B 889/04, SächsVBI 2006, 183 ff. – Umbau ehemaligen Altenheims zu kultureller Begegnungsstätte**
 - Die in ein Bauvorhaben einbezogenen Bestandsgebäude sind neu zu bewerten, soweit die Frage der Einhaltung der Abstandsflächen für ein **einheitliches Bauvorhaben** insgesamt neu aufgeworfen wird (bejaht bei).
 - **Schutzgüter** der Abstandsflächenvorschrift des § 6 SächsBO (BauO SN) nF sind neben dem **Brandschutz** zumindest der Belang einer ausreichenden gesundheitsrelevanten **Belichtung**. Die Wahrung des sozialen Wohnfriedens zählt nicht mehr zu den Schutzgütern.
 - § 67 Abs 1 SächsBO (nF) gestattet **kein beliebiges Abweichen** vom Bauordnungsrecht, eröffnet aber eine Flexibilisierung insbesondere bei Verwirklichung der betroffenen Schutzziele auf anderen als den bauaufsichtlich vorgegebenen Wegen.

- **SächsOVG, Urt.v. 28.8.2005, – 1 B 889/04, SächsVBI 2006, 183 ff. – Umbau ehemaligen Altenheims zu kultureller Begegnungsstätte**

Das Vorderhaus der Beigeladenen hält den sich hieraus zum klägerischen Grundstück ergebenden Abstand nicht ein. Die Einhaltung des erforderlichen Abstandes ist auch nicht nach planungsrechtlichen Vorgaben (§ 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO) oder deshalb entbehrlich, weil im Sinne von § 6 Abs. 2 Satz 3 SächsBO rechtlich gesichert wäre, dass das Grundstück des Klägers nicht überbaut wird. Ebenso wenig kann von der Einhaltung des Abstandes abgesehen werden, weil dem Vorderhaus im Rahmen des Bauvorhabens der Beigeladenen **Bestandsschutz** zukäme.

Denn nach der Rechtsprechung des Senats (...) sind auch die in ein Bauvorhaben einbezogenen Bestandsgebäude **neu zu bewerten**, soweit die Frage der Einhaltung der Abstandsflächen für ein **einheitliches Bauvorhaben** insgesamt neu aufgeworfen wird. Dies ist hier der Fall. Ein einheitliches Bauvorhaben ist zunächst gegeben, weil die Beigeladene selbst ihr Vorhaben als Einheit aufgefasst hat. Sie hat das Vorhaben bereits im Bauantrag als einheitlichen „Um- und Neubau“ zur Genehmigung gestellt (...). Sie hat die einzelnen Baukörper mit ihrem übergreifenden Nutzungskonzept zu einem einheitlichen Objekt („Begegnungszentrum“) zusammengefasst und zum Bauantrag eine einheitliche Flächenberechnung vorgenommen.

- SächsOVG, Urt.v. 28.8.2005, – 1 B 889/04, SächsVBI 2006, 183 ff.

Unabhängig davon ist auch eine funktionale Verbindung der Bauten zu einem einheitlichen Gebäude (...) zu bejahen, (...). Daran ändert die aus Gründen des Denkmalschutzes zugunsten der Bestandsgebäude geforderte statische Eigenständigkeit des geplante Zwischenbaus nichts. Es ist auch eine insbesondere nach der Nutzerzahl relevante **Nutzungsveränderung** geplant, die geeignet erscheint, nachbarrechtliche Belange etwa des Brandschutzes stärker als zuvor zu berühren und deshalb eine neue Prüfung des gesamten Vorhabens auch hinsichtlich der Abstandsflächenvorschrift des § 6 SächsBO erforderlich zu machen (...)

- Aufgrund der Zulassung einer **Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO** ist kein Verstoß mehr gegen das Abstandsrecht gegeben. Gem. § 67 Abs. 1 SächsBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen unter Anderem von den Anforderungen der SächsBO zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 SächsBO vereinbar sind.
- Die nunmehr für Ausnahmen und Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach bisherigem Recht unter dem Begriff der Abweichung einheitlich gefassten tatbestandlichen Voraussetzungen dieser Vorschrift sind erfüllt. Bei der Erteilung einer Abweichung ist zu berücksichtigen, dass die einschlägigen Belange und Interessen **regelmäßig schon durch die sonstigen baurechtlichen Vorschriften** in einen gerechten Ausgleich gebracht worden sind und die Gleichmäßigkeit des Gesetzesvollzugs kein beliebiges Abweichen von den Vorschriften der Landesbauordnung gestattet (...), jedoch andererseits durch § 67 SächsBO eine Flexibilisierung insbesondere bei der Verwirklichung der betroffenen Schutzziele auch auf anderen als den bauaufsichtlich vorgegebenen Wegen eröffnet wird (...).
- Ob auch nach dem neu gefassten Tatbestand entsprechend den bisherigen Anforderungen nach § 68 Abs. 3 SächsBO a.F. an die Erteilung von bauordnungsrechtlichen Befreiungen ein **Ausnahmefall** gegeben sein muss (...), bedarf vorliegend keiner abschließenden Entscheidung. Ein solcher liegt jedenfalls vor (...)

- Bei der Beurteilung, inwieweit eine Abweichung in Betracht kommt, sind auch die **Schutzziele** der entsprechenden baurechtlichen Anforderungen und das Ausmaß ihrer Beeinträchtigung fehlerfrei bestimmt sowie mit den für eine Abweichung streitenden Gründen sowie den betroffenen öffentlichen und den geschützten Nachbarinteressen abgewogen worden (...).
- Vorliegend sind die **Schutzgüter der Abstandsflächenvorschrift** des § 6 SächsBO betroffen, die nach der gesetzlichen Neuregelung - abweichend von § 6 SächsBO a.F. (...) - einerseits neben dem **Brandschutz** zumindest den Belang einer ausreichenden gesundheitsrelevanten **Ausleuchtung mit Tageslicht** einschließen, während andererseits jedenfalls der Nebenzweck der Wahrung des sozialen Wohnfriedens nicht mehr zu den Schutzgütern zählt (...). Der dahin gehende gesetzgeberische Wille ergibt sich aus den Gesetzesmaterialien (vgl. LT-Drs. 3/9651, S. 11 - Einzelbegründung zu § 6 Abs. 5) und hat insoweit mit der Verringerung des Regelabstandsmaßes von 1 auf 0,4 h hinreichenden Ausdruck im Gesetz gefunden.
- Mangels einer Veränderung der Kubatur des Vorderhaus kommt es unabhängig von der Frage seiner Nutzung nicht zu Veränderungen der Belichtung oder Verschattung des klägerischen Grundstücks. Nicht zuletzt auf Grund der massiven Ausführung des Vorderhauses kann auch bei einer künftig möglicherweise erhöhten Zahl von Nutzern keine beachtliche Veränderung der brandschutzrechtlichen Situation festgestellt werden.

- Weiter sind die **nachbarlichen Belange** des Klägers in die **Abwägung** einzustellen, soweit sie öffentlich-rechtlich geschützt sind (...).
- Die Abweichung ist auch mit den **öffentlichen Belangen** nach § 67 SächsBO vereinbar. Insbesondere ist im Sinne der von § 67 Abs. 1 SächsBO bezweckten Einhaltung von Mindestanforderungen (...) keine Gefährdung der Schutzgüter des § 3 Abs. 1 SächsBO - der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere des Lebens, der Gesundheit und der natürlichen Lebensgrundlagen - gegeben. Indessen beschränkt sich der weit gefasste Begriff der öffentlichen Belange nicht allein auf die spezifischen baurechtlichen Belange (...) sondern umfasst auch das sich nicht im privaten Interesse Einzelner erschöpfende öffentliche Interesse an der Schaffung von Versorgungs- oder Verkehrsanlagen sowie sozialer, kultureller oder sportlicher Einrichtungen, ohne dass solche Einrichtungen von einem hoheitlichen Träger betrieben werden müssen (...).
- Als ein derartiger öffentlicher Belang streitet hier unter Berücksichtigung der anerkannten Bedeutung von **Kirchen und Religionsgemeinschaften** (...) das Interesse an der Schaffung einer religiös-kulturellen Begegnungsstätte gerade auch an einem Standort mit bereits vorhandenen historischen Bezügen und baulich-gestalterischen Besonderheiten mit beträchtlichem Gewicht für die **Verwirklichung** des streitigen Vorhabens. Insgesamt erscheint danach die Zulassung einer Abweichung auch unter Berücksichtigung der geschützten Interessen des Klägers mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

- Zur Frage der maßgebenden Geländeoberfläche für Abstandsflächenberechnung:

(...) Deren Berechnung wurde als Geländeoberfläche im Sinne von § 6 Abs. 4 Satz 3 SächsBO ein Mittelwert der unterschiedlichen Geländehöhen des klägerischen Grundstücks, der Straße vor dem Vorhabengrundstück und des Gartenhofs im mittleren Teil des Vorhabengrundstücks in Höhe von 107,15 m über NN zu Grunde gelegt. Dies ist nicht zu beanstanden. Maßgebliche Geländeoberfläche ist in Ermangelung einer von der Bauaufsichtsbehörde in der Baugenehmigung festgelegten oder in einem Bebauungsplan festgesetzten die gewachsene (natürliche) Geländeoberfläche (vgl. Nr. 2.6 Absatz 1 der VwVSächsBO vom 18.3.2005, SächsABl 2005, Sonderdruck Nr. 2, S. 57 ff, 60).

Deren angenommene Höhe steht mit den bei 107 m über NN liegenden Angaben der mit dem Bauantrag eingereichten Karte des Städtischen Vermessungsamtes mit Höhen- und Liegenschaftsdarstellung zur straßenseitigen und mittleren Höhe des Vorhabengrundstücks sowie des Grundstücks des Klägers in Einklang. Entgegen der Auffassung des Klägers ist demgegenüber nicht auf die Bodenhöhe der vor der ihm zugewandten Seitenwand des Vorderhauses befindlichen Vertiefung von ca. 1,5 m abzustellen, da es sich bei dieser Vertiefung um eine unselbständige und im Verhältnis zur Gebäude- und Grundstücksgröße geringfügige Abgrabung handelt, die die maßgebliche Geländehöhe nicht verändert (vgl. Nr. 2.6 Absatz 2 VwVSächsBO).

- **SächsOVG, Besch.v. 20.10.2005, – 1 BS 251/05, BauR 2006, 1104 ff.**
 1. Tatsächliche Baugrenzen oder Baulinien vermitteln keinen Nachbarschutz im Rahmen des Rücksichtnahmegebots.
 2. Infolge der Reduzierung der regelmäßigen Abstandsflächen auf 0,4 H in § 6 Abs 5 S 1 SächsBO (BauO SN) nF ist wegen der auf seiner Grundlage zu beurteilenden Vorhaben die Annahme einer regelmäßig nicht feststellbaren „erdrückenden“ Wirkung eines Vorhabens bei Einhaltung der Abstandsflächen zu überdenken.

- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots aus § 34 I BauGB wegen eines „Einmauerungseffekts“ bzw. einer erdrückenden Wirkung des Vorhabens lässt sich (...) nicht feststellen. Dies folgt allerdings noch nicht aus dem Umstand, dass die – wie noch zu zeigen ist – (...) abstandsflächenrechtlichen Bedenken nicht durchgreifen. Die bisher vorherrschende Auffassung, dass eine erdrückende Wirkung eines Vorhabens gegenüber der Nachbarschaft **regelmäßig dann ausgeschlossen** ist, wenn jenes die **abstandsflächenrechtlichen Vorgaben** der jeweiligen Landesbauordnung einhält (BVerwG, NVwZ 1999,879), ist von der Überlegung getragen, dass derartige Auswirkungen wegen des auf die Sicherung ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung und damit auch zur Verhinderung eines „Einmauerns“ ausgerichteten Abstandsflächenrechts als **regelmäßig ausgeschlossen** angesehen werden könne.
- Diese Auffassung ist für Bauvorhaben im Freistaat Sachsen nach der **Neufassung des § 6 SächsBO** zu überdenken. Durch die Reduzierung der regelmäßigen Abstandsfläche auf 0,4 H (§ 6 Abs. 5 Satz 1 SächsBO) – wodurch selbst das bisher maximal an zwei Außenwänden zulässige Schmalseitenprivileg (§ 6 Abs. 6 Satz 1 SächsBO a.F.) in Gestalt von 0,5 H für alle Gebäudeseiten unabhängig von ihrer Länge noch unterschritten wird – hat das Abstandsflächenrecht im Freistaat Sachsen eine **Beschränkung auf ein sicherheitsrechtliches und gesundheitliches Minimum** erfahren. Jedenfalls die Wahrung des sozialen Wohnfriedens gehört nicht mehr zu den Schutzgütern des § 6 SächsBO. Zu den Schutzgütern gehört vornehmlich der Brandschutz sowie eine unter dem Gesichtspunkt zu verhindernder Gesundheitsgefährdung zu sichernde Ausleuchtung von Räumen mit Tageslicht.

- **Sächsisches Obergerverwaltungsgericht, SächsVBl 2003, 235 ff.**

Unbestimmtheit der BG wg. sich widersprechender Pläne:

Eine zur Aufhebung einer im Nachbarrechtsstreit angefochtenen Baugenehmigung führende **Unbestimmtheit** hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Baumaßnahmen kann sich auch daraus ergeben, dass sich hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen relevante und zum Gegenstand der Baugenehmigung gemachte **Pläne inhaltlich widersprechen** oder dass der Inhalt des Widerspruchsbescheides mit zum Gegenstand der Baugenehmigung gemachten Plänen in Widerspruch steht.

Brandschutz

21.06.2007

67

Festsetzungskatalog um § 9 I Nr. 2a BauGB ergänzt – Abweichen von Abstandsflächenregelungen der Länder

– Anlass ist die Novellierung der LBO, Abstandsflächen dienen nunmehr der reinen Gefahrenabwehr (bauordnungsrechtlich zu sichernder Mindestabstand), städtebauliche Nebenaspekte sind darin nicht mehr erhalten

– Diese Entscheidung ist auch von den Gemeinden zu respektieren, sie können daher von der Festsetzungsmöglichkeit nicht mit der Begründung Gebrauch machen, dass für die Erreichung der bauordnungsrechtlichen Ziele die vom Landesgesetzgeber bestimmten Abstandsflächentiefen falsch gewählt seien

– Je nach Planungsziel können aber die durch die (bauordnungsrechtlichen) Abstandsflächenvorschriften vorgesehenen Gebäudeabstände mit den städtebaulichen Überlegungen über wünschenswerte Gebäudeabstände deckungsgleich, zu gering oder zu weit sein

– Bei den Erwägungen, ob von dem Instrument Gebrauch gemacht wird, dürfen aber nur städtebauliche Gesichtspunkte eine Rolle spielen

– Es ist der Gemeinde verwehrt, eigene bauordnungsrechtliche Erwägungen anzustellen (siehe Einführungserlass, Seite 12)

21.06.2007

68

- Gemeinde kann nun statt des Maßes 0,4 bzw. 0,2 H ein anderes Maß im B-Plan festsetzen

- Sie kann auch eine andere Mindestabstandsflächentiefe festsetzen

- Es kann sich sowohl um ein größeres als auch um ein kleineres Maß handeln, da die Ermächtigung insoweit keine weiteren Beschränkungen enthält

- Allerdings: die in § 6 SächsBO angegebenen Abstandsflächentiefen enthalten in der Regel einen für die Nutzung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Mindestabstand

- Eine Reduzierung wird abgesehen von einer Überplanung bereits bebauter Bereiche nur in besonderen Planungssituationen (z.B. sehr hohe Gebäude, besondere Gebäudegestaltungen- und -stellungen, besondere Nutzungen) abwägungsfehlerfrei in Betracht kommen, da andernfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet werden (Einführungserlass, Seite 13)

- Gemeinde darf nicht, eine von der Bauordnung abweichend Ermittlung des Maßes „H“ vorschreiben

- Sie darf nicht regeln, ob überhaupt Abstandsflächen erforderlich sind (§ 6 I, VII SächsBO)

- Darf auch nicht abweichend die Entscheidung des Gesetzgebers ändern, dass Abstandsflächen – grundsätzlich – auf dem Grundstück selbst liegen müssen
- und ob bzw. wie die Erstreckung auf die Nachbargrundstücke zu geschehen hat (rechtliche Sicherung)
- Die Frage, dass untergeordnete Bauteile nicht zu berücksichtigen sind (§ 6 VI SächsBO) kann ebenfalls nicht geregelt werden
- Die Gemeinde muss darauf achten, dass keine Widersprüche zu anderen Festsetzungen entstehen, wie z.B. zu den überbaubaren Grundstücksflächen

Vorbeugender baulicher Brandschutz – Einleitung

Mit der neuen Sächsischen Bauordnung wurde ein **neues Brandschutzkonzept** eingeführt

Neu definiert werden **verschiedene Gebäudeklassen** mit unterschiedlichen brandschutzrechtlichen Anforderungen (§ 2 III SächsBO)

Ersetzt die bisherige Unterteilung der Gebäude in **Gebäude geringerer Höhe und Gebäude mittlerer Höhe**

Maßstab für die Brandschutzanforderungen ist nunmehr eine **Kombination der Gebäudehöhe mit der Zahl und der Größe von Nutzungseinheiten**

Der Begriff der Nutzungseinheit ist in der Bauordnung nicht definiert

Dazu Dammert/Kober/Rehak: „Als begriffsbestimmend wird man auf zwei Aspekte abstellen können: Zum einen auf den „funktionalen“ Gesichtspunkt, welchem konkreten Nutzungszweck die jeweiligen Räume dienen (z.B. Wohnung, Büro, Laden, etc.). Zum anderen ist der Aspekt des räumlichen Zusammenhangs („Einheit“) zu beachten, der allerdings nicht im Sinne der „Abgeschlossenheit“ nach dem WEG zu verstehen ist. In einer großen „Wohnung“ können daher zwei (oder mehr) Nutzungseinheiten vorhanden sein, wenn beispielsweise neben den eigentlichen Wohnräumen auch ein Büro (mit einem oder mehreren Räumen) genutzt wird. Allgemein lässt sich die Nutzungseinheit als in sich abgeschlossene Folge von Aufenthaltsräumen, die einer Person oder einem gemeinschaftlichen Personenkreis zur Nutzung zur Verfügung stehen, definieren. Auf eine bestimmte bautechnische Trennung kommt es nicht an.“

21.06.2007

71

- Beruht auf der Erkenntnis, dass Gebäude mit Nutzungseinheiten, wie Wohnungen, Läden oder Praxen, die deutlich kleiner als Brandabschnitte sind und auch gegenseitig mit entsprechender Brandschutzqualität abgetrennt sind, **naturgemäß ein geringeres Risiko** als Gebäude mit größeren Nutzungseinheiten im Rahmen der Brandbekämpfung bieten
- Gebäude werden in **Brandabschnitte** eingeteilt, um die Ausbreitung von Feuer im Gebäude oder auf benachbarte Gebäude im Brandfall zu verhindern,
- Einteilung von Brandabschnitten ist abhängig von der Gebäudelänge und Gebäudefläche
- In Sachsen ist eine **innere Brandwand** aller 40 m (entspricht Fläche pro Geschoss von 1600 qm) erforderlich

21.06.2007

72

Für die kleine Gebäude (Gebäudeklassen 1 und 2) und auch für die besondere Gebäudeklasse 4 werden Erleichterungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile zugelassen

Die konstruktive Holzverwendung für Gebäude mit bis zu 5 Geschossen wird ermöglicht

Eine getrennte Betrachtung der Baustoff- und Bauteileanforderungen sowie die Einführung von Schutzzielbeschreibungen vor jeder Einzelanforderung soll die Zuordnung zu den europäischen Klassifizierungskriterien erleichtern

Gebäudeklassen, § 2 III SächsBO

Gebäudeklasse 1

freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 qm und

freistehende land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude (Begrenzung nach der Höhe oder Zahl der Nutzungseinheiten gibt es für solchen Betriebsgebäude nicht)

Gemeint sind hier vor allem die frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, ohne dass eine Nutzungseinschränkung, beispielsweise auf Wohnen, vorgegeben ist

21.06.2007

73

Gebäudeklasse 2

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 qm

Dazu gehören nunmehr die gleichen Gebäude wie in der Gebäudeklasse 1 ohne die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude, wenn die nicht frei stehen

Gebäudeklasse 3

ist eine „Auffangkategorie“ für bis zu 7 m hohen Gebäuden, die die weiteren Voraussetzungen der Klassen 1 a, 1 b oder 2 nicht erfüllen. Entspricht der Sache nach Gebäuden „geringerer Höhe“ nach altem Recht

Gebäudeklasse 4

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 qm
Die Anzahl der Nutzungseinheiten ist hier unerheblich

Gebäudeklasse 5

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude, die nicht in die Gebäudeklasse 1 bis 4 fallen

21.06.2007

74

- Wichtig: Die Einstufung in die Gebäudeklassen erfolgt unabhängig von der Einstufung als Sonderbau gemäß § 3 IV SächsBO
- für das jeweiligen brandschutzrechtlichen Anforderungen ist auch der Begriff der Hochhäuser wichtig, der sich in § 3 IV Nr. 1 SächsBO befindet
- für die Definition der Gebäude ist es erforderlich, einheitliche Maßgrößen für die Abgrenzung der Gebäude festzulegen, dies erfolgt in § 2 III Satz 2 SächsBO
- Maßgeblich ist, dass auf die Geländeoberfläche im Mittel abgestellt wird
- damit können bisherige Härten vermieden werden, die es häufig bei Gebäuden in Hanglagen gab
- § 2 II Satz 3 SächsBO legt fest, dass die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne der Bauordnung die Bruttogrundflächen sind. Bei der Berechnung bleiben die Kellergeschosse außer Betracht
- zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes gehören im Wesentlichen die §§ 26 bis 32 SächsBO
- WICHTIG auch Anlage 2 der Verwaltungsvorschrift als gute Übersicht zu den brandschutzrechtlichen Anforderungen an die verschiedenen Gebäudeklassen

Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, § 26 SächsBO

- § 26 regelt die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- diese Norm enthält nunmehr auch die Vorschriften der alten Fassung des § 17 II und III SächsBO
- somit gibt es nach der neuen Sächsischen Bauordnung ein geschlossenes begriffliches Gesamtsystem einschließlich der entsprechenden Zuordnung
- nach wie vor bedarf es einer Zuordnung der bauordnungsrechtlichen Begriffe zu Klassen von Baustoffen und Bauteilen, die auf Brandversuchen nach technischen Regeln beruhen
- Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in nichtbrennbare, schwerentflammbare und normalentflammbare (nach Anlage 0.2 zur Bauregelliste A Teil 1)
- nicht verwendet werden dürfen Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (§ 26 I Satz 2 SächsBO)
- Bauteile werden nach ihren Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in feuerbeständig, hochfeuerhemmende und feuerhemmende Bauteile (nach Anlage 0.1 zur Bauregelliste A Teil 1)

bei feuerhemmend geht man von 30 Minuten („F 30“),
bei hochfeuerhemmend von 60 Minuten („F 60“) und
bei feuerbeständig von 90 Minuten („F 90“)

Feuerwiderstandsdauer aus

- Die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich auf die Funktionen, auf die es im Brandfall ankommt (§ 26 II Satz 2 SächsBO)
 - bei tragenden und aufsteifenden Bauteilen kommt es auf die Standsicherheit im Brandfall an
 - raumabschließende Teile werden danach beurteilt wie groß ihr Widerstand gegen die Brandausbreitung ist
 - Näheres dazu regeln die §§ 27 ff SächsBO
- **Zu beachten:** Für Gebäude besonderer Art oder Nutzung sind gegebenenfalls auch abweichende Regelungen in den entsprechenden Vorschriften für Sonderbauten (z.B. Versammlungsstättenverordnung, Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern, usw.) zu beachten

- **Bauteile** werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden
 - Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen
 - Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben (*was der bisherigen Forderung in § 17 III a. F. entspricht, die häufig auch nach der Kurzbezeichnung in der sie konkretisierenden Prüfnorm als „AB-Bauweise“ bezeichnet wird*)
 - Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile (innerhalb des Bauteils) aus brennbaren Baustoffen (Holz) bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben, sowie
 - Bauteile aus brennbaren Baustoffen
- Absatz 2 Satz 4 ordnet den Anforderungen feuerbeständig und hochfeuerhemmend Mindestanforderungen an die Bauteile standardgemäß zu; soweit nichts anderes geregelt ist, sind die hier vorgegebenen Anforderungen einzuhalten
- Bauteile, die feuerhemmend sein müssen haben keine standardmäßigen besonderen Baustoffanforderungen

- **Bauaufsichtliche Anforderungen an Bauteile** zur Gewährleistung einer bestimmten Dauer der Feuerwiderstandsfähigkeit werden durch die Bezeichnungen „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ ausgedrückt. In den Tabellen zur Anlage 0.1 zur Bauregelliste A Teil 1 werden die bauaufsichtlichen Anforderungen den Klassen nach DIN 4102-2 und nach DIN EN 13501-2 sowie DIN EN 13501-3 zugeordnet
- dabei werden einzelne Bauteile wie z. B. Holzbalkendecken, Dächer, Balken, Stützen und Träger untersucht und je nach Dicke, Bauart usw. Feuerwiderstandsklassen zugeteilt, diese Feuerwiderstandsklassen werden dann in der Anlage 0.1.1 zur Bauregelliste A Teil 1 den bauordnungsrechtlichen Begrifflichkeiten zugeordnet

- **Das Brandverhalten von Baustoffen** wird auf der Grundlage der Norm DIN 4102-4 („Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“) oder der Norm DIN EN 13501-1 klassifiziert. In den Tabellen zur Anlage 0.2 zur Bauregelliste A Teil 1 (diese ist im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder vom Deutschen Institut für Bautechnik bekannt gemacht) werden die bauaufsichtlichen Anforderungen den Brandverhaltensklassen der jeweiligen Norm zugeordnet. Die Klassifizierungen nach DIN 4102-4 und DIN EN 13501-1 sind für den Nachweis des Brandverhaltens von Baustoffen **alternativ** anwendbar. Es gelten die Einteilungen „nichtbrennbar“, „schwerentflammbar“, normalentflammbar“ und „leichtentflammbar“
- Für die in der DIN nicht enthaltenen Baustoffe ist der Nachweis der Feuerwiderstandsklasse grundsätzlich über die anerkannten Prüfstellen zu führen
- **nichtbrennbare Baustoffe** nach DIN 4102 (unter Abschnitt 2.2) sind die Klassen A 1 (Sand, Kies, Lehm, aus Steinen und Mineralien durch Brenn- und /oder Blähprozesse gewonnene Baustoffe wie Zement, Kalk, Gips, Mörtel, Beton) A2 (Gipskartonplatten nach DIN 18180 mit geschlossener Oberfläche)

schwerentflammbare Baustoffe, dazu gehört Klasse B1 (Holzwohle-Leichtbauplatten; Gipskartonplatten nach DIN 18180 mit gelochter Oberfläche), dazu DIN 4102 Teil 4 Abschnitt 2.3

um sie zu entflammen oder in ihnen eine thermische Reaktion auszulösen, bedarf es einer größeren Zündquelle; nach Entfernen der Zündquelle erlöschen sie nach kurzer Zeit

Normalentflammbare Baustoffe gelten die in DIN 4102 Teil 4 Abschnitt 2.3.2 (Klasse B2, z.B. Holz sowie genormte Holzwerkstoffe) genannten Baustoffe

diese sind entflammbar durch kleine Zündquellen; nach Entfernen der Zündquelle ist die Flammausbreitung gering

Leichtentflammbare Baustoffe sind brennbare Baustoffe, die den Klassen B 1 und B 2 (Abschnitt 3.2.3 der DIN 4102) nicht zugeordnet werden können

Leichtentflammbare Baustoffe sind mit kleiner Zündquelle (z.B. Streichholz) entflammbar und brennen ohne weitere Wärmezufuhr mit gleich bleibender oder steigender Geschwindigkeit

§ 27 Tragende Wände, Stützen

- in den jeweiligen Absätzen 1 der Vorschriften 27 ff. sind so genannte Schutzziele aufgenommen
- bei § 27 heißt es: Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein

Sie müssen

- in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig
- in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend
- in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 (Gebäude geringerer Höhe) feuerhemmend

sein.

- An die Gebäudeklasse 1 werden keine Anforderungen gestellt

- Das gilt nur (§ 27 I Satze 3 SächsBO)
 1. für Geschosse im Dachraum, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind
 2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen
- § 27 II SächsBO enthält Regelungen für das Kellergeschoss

Außenwände, § 28 SächsBO

- Außenwände und Außenwandteile müssen so ausgestaltet sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist (Abs. 1)
- damit soll eine Brandausbreitung über die Fassade, die einen Feuerüberschlag zwischen den Geschossen (auch über die Balken) begünstigen kann, entgegengewirkt werden
- nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus **nichtbrennbaren** Baustoffen bestehen
- sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind (§ 28 II SächsBO, entspricht 27 I SächsBO alte Fassung)
- **§ 28 II Satz 3 enthält eine Neuerung:** Satz 1 gilt nämlich nicht für brennbare Fensterprofile und Fugendichtungen sowie brennbare Dämmstoffe in **nichtbrennbaren geschlossenen Profilen** der Außenwandkonstruktion
- damit kommt das Gesetz der Praxis nach, auch bisher durften Fensterprofile, Fugendichtungen und Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Fassadenkonstruktion brennbar sein
- Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen **schwerentflammbar** sein (§ 28 III Satz 1 SächsBO)

Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt sind (§ 28 III 2 SächsBO; § 28 III n.F. entspricht 27 II a.F.)

Bei Hochhäusern müssen Außenwandkonstruktionen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen (Nummer 28.3.2 der Verwaltungsvorschrift); Schwerentflammbare Baustoffe sind zulässig, wenn diese von Öffnungen einen allseitigen Abstand von mindestens 1 m wahren (Nummer 28.3.2 der Verwaltungsvorschrift)

- Bei Gebäuden der Klassen 4 und 5 dürfen Teile von Außenwänden oder Außenwandbekleidungen, die als brennend abfallend oder brennend abtropfend gelten, nicht verwendet werden (Nummer 28.3.3 der Verwaltungsvorschrift)
- Dies gilt auch für Balkone (Nummer 28.3.3 der Verwaltungsvorschrift)
- Für Massivholz mit einer Dicke von mehr als 12 mm ist der Nachweis erbracht, dass diese Baustoffe nicht brennend abfallen (siehe Verwaltungsvorschrift, unter 28.3.3)
- Bei **Außenwandkonstruktionen** mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen wie Doppelfassaden und hinterlüfteten Außenwandbekleidungen sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen (§ 28 IV SächsBO)

Z.B. in jedem 2. Geschoss ist in Deckenhöhe eine horizontale Brandsperre aus mindestens 1,5 mm dicken Stahlblech anzuordnen; beim Einsatz von Dämmstoffen dürfen nur solche aus nichtbrennbaren Mineralfasern verwendet werden (Verwaltungsvorschrift, unter 28.4)
- Absatz 4 regelt erstmalig die Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen (hinterlüftete Außenwandbekleidungen, Doppelfassaden)
- auch dieser Regelung liegen Erfahrungen aus der Praxis zugrunde, die diese Konstruktion immer häufiger verwendet hat

Trennwände, § 29 SächsBO

- Trennwände nach Absatz 2 müssen als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein (§ 29 I SächsBO); bisheriger § 28 SächsBO hat sich nur auf Wohnungstrennwände bezogen
- Trennwände können zugleich auch eine andere Funktion haben, z.B. als tragende Wand (§ 27), als Brandwand (§ 30), als Treppenraumwand (§ 35 IV) oder als eine Wand von Aufzugsschächten (§ 39 II) dienen
- Trennwände sind erforderlich
 - zwischen Nutzungseinheiten sowie zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen, ausgenommen notwendigen Fluren (§ 29 II Nr. 1 SächsBO);
 - zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr (§ 29 II Nr. 2 SächsBO)
 - zwischen Aufenthaltsräumen und anders genutzten Räumen im Kellergeschoss (§ 29 II Nr. 3 SächsBO)
- Trennwände nach Absatz 2 Nr. 1 und 3 müssen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Geschosses haben, jedoch mindestens feuerhemmend sein. Trennwände nach Absatz 2 Nr. 2 müssen feuerbeständig sein

21.06.2007

87

- Öffnungen in Trennwänden nach Absatz 5 des § 29 SächsBO sind nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind. Sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben (§ 29 V SächsBO)
- Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 unterliegen nicht den Regelungen des § 29. In diesen Gebäuden sind keine Räume mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr zu erwarten

21.06.2007

88

Brandwände, § 30 SächsBO

- Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern (§ 30 I SächsBO)
- Brandwände sind erforderlich (§ 30 II SächsBO):
 1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 qm Bruttorauminhalt, wenn diese Außenwände an oder mit einem Abstand bis zu 2,5 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist
 2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m
 3. als innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10.000 qm Brutto-Rauminhalt und
 4. als Geländeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich genutzten Teil eines Gebäudes

21.06.2007

89

- Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen (§ 30 III Satz 1 SächsBO)
- **Anstelle von Brandwänden sind zulässig (neu, diese haben zum Teil deutlich geringere Anforderungen)**
 1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind
 2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände
 3. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben, und
 4. in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 4 feuerbeständige Wände, wenn der umbaute Raum des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2.000 m³ ist
- Brandwände müssen **bis zur Bedachung durchgehen** und in allen Geschossen übereinander angeordnet sein (§ 30 IV SächsBO); Abweichungen davon sind im Einzelfall möglich
- **Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen** oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen (§ 30 V Satz 1 SächsBO)
- bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind die Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen

21.06.2007

90

- Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden (§ 30 VII Satz 1 SächsBO)
- Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit (mindestens 90 Minuten) nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend (§ 30 VII Satz 3 SächsBO)
- **Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 sind Außenwandbekleidungen aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig (§ 28 V), soweit eine Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte durch folgende besondere Vorkehrungen verhindert wird (Verwaltungsvorschrift, unter 30.7);**

Im Bereich der Brandwand (oder Gebäudetrennwand) ist ein Streifen einer Außenwandbekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen von mindestens 1 m Breite anzuordnen. Soweit der Hinterlüftungsspalt größer als 4 cm ist, muss im Bereich der Gebäudetrennwand der Spalt durch nichtbrennbare Baustoffe dauerhaft verschlossen sein (Nummer 30.7 der Verwaltungsvorschrift)
- **Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig (§ 30 VIII Satz 1 SächsBO).** Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt werden. Die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

Decken, § 31 SächsBO

- Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. Sie müssen
 1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
 2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend und
 3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmendsein.
- Ausnahmen sind vorgesehen
- Weitere Vorschriften zu Kellerdecke und Öffnungen in Decken
- Vorschrift entspricht im Wesentlichen § 30 a. F.
- Die Vorschriften des § 30 Abs. 5 bis 7 alte Fassung sind entfallen, die entsprechenden Regelungen finden sich nunmehr in § 15 (Allgemeine Wärme- und Schallschutzanforderungen) und den entsprechenden technischen Baubestimmungen

Dächer, § 31 SächsBO

Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung, dieser Begriff ist der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4102 Teil 7 entlehnt, wenn die dortigen Anforderungen nicht erfüllt werden, spricht man von einer weichen Bedachung), § 31 I SächsBO

Entspricht im Wesentlichen § 31 alte Fassung

Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen sind zulässig bei Gebäuden der **Gebäudeklassen 1 bis 3**, wenn die Gebäude

1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 12 m,
2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 15 m,
3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m,
4. von Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m

einhalten.

- Diese Abstände können bei (Wohn-) Gebäuden (geringer Höhe) mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 qm – Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 – nochmals verringert werden (§32 II Satz 2 SächsBO)

- Ausnahmen: die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei **beispielsweise** lichtdurchlässigen Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; Eingangsüberdachungen und Vordächer aus nichtbrennbaren Baustoffen
- Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Lichtkuppeln und Oberlichte sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. **Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein**
 1. Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände mit mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind, und
 2. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

Rettungswege, § 33 SächsBO

Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein

Für Nutzungseinheiten in diesem Sinne, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen, der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein, ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum), § 33 II SächsBO

Ein Treppenraum erfüllt die Anforderungen an einen Sicherheitstreppenraum im Sinne des Absatzes Satz 2, wenn er **sicher erreichbar** ist (nicht länger als 15 m, § 35 III Satz 5 SächsBO) und das Eindringen von Feuer und Rauch durch folgende Vorkehrungen verhindert wird:

Der Zugang zum Treppenraum ist

- über einen im freien Windstrom angeordneten offenen Gang oder
- durch eine Sicherheitsschleuse mit positiver Druckdifferenz gegenüber den Nutzungseinheiten und einem daraus resultierendem Luftvolumenstrom in Richtung der Nutzungseinheiten bei geöffneten Schleusentüren je Geschoss sicherzustellen. (Nummer 33.2.2 der Verwaltungsvorschrift)

Rettungsrutschen und Rettungsschläuche sind kein zweiter Rettungsweg, Rettungsrutschen können im Einzelfall allenfalls als Ergänzung der Rettungsgeräte der Feuerwehr in Betracht kommen (33.2.1. der Verwaltungsvorschrift)

Weitere Vorschriften in der Verwaltungsvorschrift zu

Sicherheitstreppenraum mit offenem Gang (Nummer 33.2.2.1)

Sicherheitstreppenraum mit Sicherheitsschleuse (Nummer 33.2.2.2)

Treppen, § 34 SächsBO

Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe)

entspricht im Wesentlichen § 32 alte Fassung

die Tragenden Teile notwendiger Treppen müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 aus nichtbrennbaren Baustoffen und
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 aus nichtbrennbaren Baustoffen oder feuerhemmend sein.

21.06.2007

97

Notwendige Treppenräume, Ausgänge, § 35 SächsBO

- Treppenräume haben als Rettungswege eine besondere Bedeutung im Brandfall. Sie sollen die notwendigen Treppen vor Feuer und Rauch schützen, damit diese ausreichend lange für die Personenrettung zur Verfügung stehen. Die Treppenräume müssen deshalb höheren brandschutztechnischen Forderungen genügen
- Die Wände notwendiger Treppenräume müssen als raumabschließende Bauteile
 1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 die Bauart von Brandwänden haben,
 2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hoch feuerhemmend und
 3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmendsein. (§ 35 IV Satz 1 SächsBO)

21.06.2007

98

- In notwendigen Treppenträumen und in Räumen nach Absatz 3 Satz 3 müssen
 1. Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
 2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben und
 3. Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen bestehen (§ 35 V SächsBO).

Bautechnischer Nachweis, § 66 SächsBO

die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung aufgrund § 88 III (Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Neufassung der Durchführungsverordnung zur SächsBO und zur Änderung anderer Verordnungen, § 12 IV) nachzuweisen – **bautechnischer Nachweis**

dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben einschließlich der Beseitigung von Anlagen

Bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 88 I Nr. 3 (Sächsische Garagenverordnung – über 100 qm Nutzfläche), und Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 muss der Brandschutznachweis bauaufsichtlich geprüft werden („Vier-Augen-Prinzip“)

diese Prüfung kann die Bauaufsichtsbehörde selbst ausführen oder einem privaten Prüfenieur oder einem Prüfer übertragen (hierzu im Einzelnen §§ 13 ff., vor allem § 15 I DVO)

Dies gilt auch für das vereinfachte Verfahren nach § 63 SächsBO, da dort ausdrücklich geregelt ist, dass § 66 SächsBO unberührt bleibt

Prüfingenieure und Prüfsachverständige

- Prüfingenieure werden anerkannt in den Fachbereichen
Standsicherheit (*Fachrichtungen*: Massivbau, Metallbau und Holzbau)
Brandschutz
 - ➔ Prüfingenieure nehmen in ihrem jeweiligen Fachbereich *bauaufsichtliche Prüfaufgaben im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde oder des Bauherrn* war. Sie unterstehen der Fachaufsicht der obersten Bauaufsichtsbehörde oder der von ihr bestimmten Behörde (vgl. § 14 I DVO); zur Vergütung (Gebühren und Auslagen) vgl. § 40 DVO
- Prüfsachverständige werden anerkannt in den Fachbereichen
technische Anlagen und Einrichtungen sowie
Erd- und Grundbau
 - ➔ Prüfsachverständige prüfen und bescheinigen in ihrem jeweiligen Fachbereich im Auftrag des Bauherrn oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen, soweit nach SächsBO vorgesehen. Sie nehmen keine hoheitlichen Prüfaufgaben war, sind jedoch unabhängig von ihrem Auftragsverhältnis für die Einhaltung der ör-Vorschriften verantwortlich (vgl. § 14 II DVO); zum Honorar vgl. § 41 DVO

Brandschutznachweis (§ 12 IV DVO)

- Zum Brandschutznachweis ist im Lageplan, den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung das Brandschutzkonzept vorzulegen
- Insbesondere sind die im Katalog des § 12 IV 2 DVO – nicht abschließend – genannten Angaben zu machen, insb.:
 - Nr. 1: die Art der Nutzung mit Angaben zu der Anzahl der Personen, die die baulichen Anlage nutzen, die Brandlasten und Brandgefahren;
 - Nr. 2: das Brandverhalten der Baustoffe und der Bauteile entsprechend den Benennungen nach § 26 SächsBO oder entsprechend den Klassifizierungen nach den Anlagen zur Bauregelliste A Teil 1
 - Nr. 3: die brandschutztechnischen Abstände
 - Nr. 4: der erste und zweite Rettungsweg nach § 33 SächsBO etc.
- Für Gebäude, die Sonderbauten sind und bei Abweichungen, sind zusätzlich die in § 12 IV 6 DVO genannten Angaben zu machen, z.B. zu Rettungswegbreiten und –längen (Nr. 1) und Löschwasserrückhaltung (Nr. 4)
- Für Gebäude, die Sonderbauten sind, ist ein gesondertes Brandschutzkonzept vorzulegen

Übertragung von Prüfaufgaben und Erteilung von Prüfaufträgen (§ 15 DVO)

- Bei Sonderbauten, bei denen die bauaufsichtliche Prüfung des Standsicherheitsnachweises oder des Brandschutznachweises gemäß § 66 III SächsBO erforderlich ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die bauaufsichtliche Prüfung an einen Prüfsachverständigen für den jeweiligen Fachbereich und die jeweilige Fachrichtung oder an ein Prüfbüro (§ 31 DVO) übertragen → In diesem Fall wird der Prüfauftrag von der Bauaufsichtsbehörde erteilt (§ 15 I 2 DVO)
- Soweit in anderen Fällen nach der Sächsischen Bauordnung eine bauaufsichtliche Prüfung des Standsicherheitsnachweises oder des Brandschutznachweises erforderlich ist, wird der Prüfauftrag vom Bauherrn erteilt (§ 15 II DVO)
- Die Beauftragung mit der bauaufsichtlichen Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung mit ein; die Prüfberichte über die Bauüberwachung sind der Bauaufsichtsbehörde spätestens mit der Anzeige über die beabsichtigte Nutzungsaufnahme (§ 82 II SächsBO) vorzulegen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Roman Götze, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Wolfram Müller, Rechtsanwalt

Petersstraße 15, 04109 Leipzig – mail@goetze.net
www.goetze.net