

Die neue Bayerische Bauordnung

Rechtskräftig seit 01.02.2021



AMBERG

Inhaltsverzeichnis

- Kinderspielplatzpflicht
- Änderungen im Baugenehmigungsverfahren
- Abstandsflächenrecht
- Sonstiges



AMBERG

Kinderspielplatzpflicht

Artikel 7 Abs.3 Bayerische Bauordnung

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.

Artikel 81 Abs.1 Nr.3 Bayerische Bauordnung

Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht.



AMBERG

Änderungen im Baugenehmigungsverfahren

Genehmigungsfiktion Art. 68 Abs.2 BayBO:

Nur bei Gebäuden ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, oder bei Nutzungsänderungen durch die Wohnraum geschaffen werden soll.

Alte Bayerische Bauordnung	Neue Bayerische Bauordnung
Eingang Bauantrag	Eingang Bauantrag
Prüfung auf Vollständigkeit	Prüfung auf Vollständigkeit Frist 3 Wochen
Prüfung der Richtigkeit der Bauvorlagen	Prüfung der Richtigkeit der Bauvorlagen Frist 3 Wochen
Entscheidung/ Prüfung des Bauantrages Frist von 3 Monaten zur Untätigkeitsklage	Entscheidung/ Prüfung des Bauantrages Frist 3 Monate, kann nur ausnahmsweise wegen besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeit verlängert werden
	Eine fiktive Genehmigung entsteht. Der Bauherr hat ein Anrecht diese in Schriftform bestätigt zu bekommen.



AMBERG

Änderungen im Baugenehmigungsverfahren

Genehmigungsfreistellung Dachgeschossausbau Art. 58 Abs2 BayBO:

Genehmigungsfrei gestellt ist die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. ²Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 5 gilt entsprechend



AMBERG

Abstandsflächenrecht

	Alte Bayerische Bauordnung	Neue Bayerische Bauordnung
Anrechnung von Dächern auf die Wandhöhe	Mehr als 45° zu 1/3 Mehr als 70° voll	Unter 70° zu 1/3 Mehr als 70°voll
Tiefe der Abstandsflächen	- 1 H und 16m Privileg mit 0,5 H - Urbane Gebiete 0,5 H - GE und IG 0,25 H	- Auf allen Seiten 0,4 H - GE und IG 0,2 H
Mindestabstandsfläche	- 3m	- 3m
Wärmedämmung	- Keine Regelung	- Nachrüstung bis zu 30cm und 2,5m von der Grenze entfernt



AMBERG

Abstandsflächenrecht

Bebauungsplan/Neubaubgebiete:

- Minimale Auswirkung
- zusätzliche Steuerungen über Grundstückszuschnitte, Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahlen
- Keine Veränderung zu bisherigen Bauweise bei normaler Wohnbebauung

Bestand:

- Mehr Nachverdichtung möglich (im Sinne des Konzept nachhaltiges Bauen in Amberg)
- Regelung über das Einfüge Gebot des §34 BauGB (überbaubare Grundstücksfläche, wahrnehmbare Geschossigkeit)
- Bei Steuerungsbedarf Möglichkeit der Bauleitplanung



AMBERG

Sonstiges

- Vereinfachung des Brandschutzes bei Bauwerken aus Holz (Allgemeine Anforderungen etc.)
- Regelung von Abständen Solarthermie/ Photovoltaikanlagen bei Brandwänden (0,50m bis 1,25m)
- Aufhebung der Aufzugpflicht bei der Schaffung von Wohnraum
- Ladestationen für E-Autos bis 2m Höhe und einer Fläche von 1mx1m sind genehmigungsfrei.
- Die Nachbarunterschrift wird durch eine Nachbarzustimmung ersetzt.
- Grundlagen für den Digitalen Bauantrag.



AMBERG