

Änderungen und Neuerungen in der novellierten Landesbauordnung 2015

Dipl.-Ing. Axel Mothes

Ziele der Novellierung

Das Gesetz zur Änderung der
Landesbauordnung ist am 01. März 2015
in Kraft getreten

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, dass die
LBO nach sozialen und ökologischen Kriterien
überarbeitet werden sollte

Ökologische Aspekte

- Fahrradabstellpflicht [§ 35 (4), § 37 (2)]
- Umwandlungsmöglichkeit von Kfz-Stellplätzen [§ 37 (1)]
- Erreichbarkeit von Fahrradstellplätzen [§ 35 (2), § 37 (2)]
- Fassadenbegrünung [§ 9 (1)]
- Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energien [§ 56 (2)]
- Erweiterung der Verwendung von Holz als Baustoff [§ 26 (3)]

Fahrradabstellpflicht [§ 35 (4), § 37 (2)]

- Je Wohnung 2 wettergeschützte, notwendige Fahrradabstellplätze mit einer Mindestfläche von 0,80 m x 2,00 m
- Je bauliche Anlage eine Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze für die ordnungsgemäße Nutzung
- Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (auch Fahrräder) vom 28. Mai 2015 regelt die erforderliche Anzahl

Umwandlungsmöglichkeit von Kfz-Stellplätzen [§ 37 (1)]

- Bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze können durch zusätzliche Fahrradstellplätze ersetzt werden.
- 4 Fahrradstellplätze für einen Kfz-Stellplatz
- Nicht zulässig für notwendige Kfz-Stellplätze von Wohnungen

Erreichbarkeit von Fahrradstellplätzen [§ 35 (4), § 37 (2)]

- Einfach zugänglich, ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge
- Bei sonstigen baulichen Anlagen: diebstahlgeschützt
- Bei Wohnungen: wettergeschützt, diebstahlgeschützt in Gemeinschaftsräumen oder in abschließbaren Privaträumen (z.B. Abstellräume)

Fassadenbegrünung [§ 9 (1)]

- Wenn Begrünung oder Bepflanzung des Grundstücks nicht möglich ist, dann sind bauliche Anlagen zu begrünen
- soweit Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen
- und wirtschaftlich zumutbar

Nutzung regenerativer Energien [§ 57 (2)]

- Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind zuzulassen
- zur Verwirklichung und zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Abweichung von z.B. Abstands- oder Brandschutzbauvorschriften zur Errichtung von Solar- und Kleinwindanlagen

Holz im Hochbau [§ 26 (3)]

- Massivholzbau auch in Gebäudeklassen 4 und 5
- Tragende und aussteifende Wände und Stützen die hochfeuerhemmend (F60) oder feuerbeständig (F90) sein müssen, können aus brennbaren Baustoffen ohne Brandschutzbekleidung errichtet werden
- wenn: erforderlicher Feuerwiderstand nachweislich erreicht wird

Soziale Aspekte

- Barrierefreier Wohnungsbau [§35 (1)]
- Abstellräume [§35 (3)]
- Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen [§35 (4)]
- Rettung von Tieren in Ställen im Brandfall [§15 (8)]

Barrierefreier Wohnungsbau [§ 35 (1)]

- Ab 3 Wohnungen muss in Wohngebäuden
- ein Geschoss barrierefrei erreichbar sein
- die wesentlichen Räume in den Wohnungen barrierefrei zugänglich sein
- und die Räume barrierefrei nutzbar sein

Abstellräume [§ 35 (3)]

- Für jede Wohnung, egal ob in einem Wohngebäude oder in einem sonstigen Gebäude, muss wieder ein Abstellraum zur Verfügung gestellt werden
- Keine Größenvorgabe, aber die früher akzeptierte Größe von 6 m² ist eine sinnvolle Richtgröße

Abstellflächen für Kinderwagen und Gehilfen [§ 35 (4)]

- In Gebäuden (nicht nur Wohngebäuden) mit mehr als zwei Wohnungen müssen
- leicht zugängliche, barrierefreie Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehilfen und
- Flächen zum Wäschetrocken zur Verfügung stehen

Rettung von Tieren in Ställen [§ 15 (8)]

- Angemessene Einrichtung zur Rettung von Tieren im Brandfall
- Einrichtungen können baulicher, technischer oder organisatorischer Natur sein
- z.B. vorbeugende Maßnahmen wie Alarmanlagen oder Rettungsvorkehrungen

Abstandsrechtliche Änderungen

- Klarstellung Geländeoberfläche [§ 5 (4)]
- Anrechnung aller Giebelflächen [§ 5 (5)]
- Nachträgliche Wärmedämmung [§ 5 (6)]

Maßgebliche Geländeoberfläche [§ 5 (4)]

- Zur Ermittlung der Wandhöhe wird
- nicht die natürliche (ursprüngliche) sondern die
- tatsächliche, sich nach der Ausführung des Vorhabens ergebende Geländeoberfläche herangezogen,
- aber nicht, wenn die tatsächliche Geländeoberfläche offensichtlich zur Reduzierung der Abstandsfläche erhöht wurde

Anrechnung aller Giebelflächen [§ 5 (5)]

- Unabhängig von der Dachneigung werden alle Giebelflächen zur Ermittlung der Wandhöhe herangezogen
- Die relativ komplizierte Berechnungsformel ergibt im Regelfall die Anrechnung von $\frac{1}{4}$ der Höhe des Giebels
- Die neue Berechnungsmethode kann zu Problemen bei der Verlängerung von Baugenehmigungen nach altem Recht führen

Nachträgliche Wärmedämmung [§ 5 (6)]

- Die nachträgliche Wärmedämmung eines Gebäudes bleibt außer Betracht, wenn
- sie nicht mehr als 0,25 m vor die Außenwand tritt
- auch wenn die Abstandsflächen zur Grenze dadurch eindeutig unterschritten werden

Verfahrenstechnische Änderungen

- Anzeige Grundstücksteilungen [§ 8 (2)]
- Einschränkung Kenntnisgabeverfahren [§ 51 (2)]
- Ersetzen des Einvernehmens [§ 54 (4)]
- Verzicht auf Einhaltung der Genehmigungsfrist [§ 54 (4)]

Geplante Grundstücksteilungen [§ 8 (2)]

- Grundstücksteilungen sind zwar nicht wieder genehmigungspflichtig (hat viele Missstände verhindert), aber
- müssen der Baurechtsbehörde zwei Wochen vor der Teilung zumindest angezeigt werden
- Bisher noch sehr unklar was das für die Behörden bedeutet bei fehlerhaften Teilungen

Einschränkung des KG-Verfahrens [§ 51 (2)]

- Das Kenntnisgabeverfahren kann weiterhin nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt werden, aber
- jetzt nur wenn alle Festsetzungen des B-Plans eingehalten werden
- Keine Parallel-Verfahren über Befreiungen oder Ausnahmen vom B-Plan

Ersetzen des Einvernehmens durch die Baurechtsbehörde [§ 54 (4)]

- Das widerrechtlich verweigerte Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB konnte bisher schon von der Baurechtsbehörde ersetzt werden (kommunalpolitisch schwierig)
- jetzt muss das Einvernehmen ersetzt werden

Verzicht auf Genehmigungsfristen [§ 54 (4)]

- Bisher konnte der Bauherr nicht auf die Einhaltung der Genehmigungsfristen verzichten. War eigentlich kontraproduktiv, da dann entweder der Antrag abgelehnt oder zurückgezogen werden musste mit Neueinreichung
- Dieser Zwang wurde gestrichen, da es nachteilig für die Bauherrschaft war
- Die Genehmigungsfristen bleiben bestehen