

Bauen in Bayern: Bauordnung nach der Novelle 2025

RA Dr. Thomas Troidl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Schlachter und Kollegen, Regensburg



Überblick

1. Modernisierungsgesetz (1.1.2025)

Die zum 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Änderungen durch das Erste Modernisierungsgesetz enthalten Verfahrensvereinfachungen,

- insbesondere durch die Ausweitung der **Verfahrensfreiheit** zahlreicher Bauvorhaben
- sowie das Anheben der **Sonderbaugrenzen**.
- Zudem werden **bauliche Änderungen im Bestand** erleichtert.

2. Modernisierungsgesetz (1.1.2025)

- Das Zweite Modernisierungsgesetz modifiziert (ebenfalls) zum 1. Januar 2025 **abstandsflächenrechtliche Vorschriften** und ändert den Verfahrensablauf dahingehend, dass Bauanträge künftig immer bei den **unteren Bauaufsichtsbehörden** eingereicht werden.
- Die ggf. notwendige Beteiligung der Gemeinde erfolgt durch das **Landratsamt** als untere Bauaufsichtsbehörde.
- Zudem ist erstmals eine **Vollständigkeitsprüfung** des Bauantrags binnen **drei Wochen** vorgesehen.

Überblick

1. Modernisierungsgesetz (1.10.2025)

Zum **1. Oktober 2025** treten die ebenfalls im 1. Modernisierungsgesetz vorgesehenen Änderungen im

- Stellplatzrecht,
- Spielplatzrecht sowie
- hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts

in Kraft. Die **neunmonatige Übergangsphase** soll den **Gemeinden** ermöglichen, ihre **Satzungen** entsprechend anzupassen.

Die ebenfalls ab 1. Oktober 2025 geltende Neufassung der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung ist als [Anhang zur Veröffentlichung](#) abrufbar.



Gliederung: die wichtigsten Änderungen

- I. im Verfahren
- II. bei den verfahrensfreien Vorhaben
- III. im Satzungsrecht:
 - 1. Stellplatzsatzung
 - 2. Kinderspielplatzsatzung
 - 3. Freiflächengestaltungssatzung
- IV. Gebäudeklassen und Sonderbauten
- V. Abstandsflächenrecht und Brandschutz
- VI. Solaranlagen

I. Änderungen am Baugenehmigungsverfahren, Art. 64, 65 (ab 1.1.25)

- Der Bauantrag ist nach Art. 64 I 1 nicht mehr bei der Gemeinde, sondern bei der **unteren Bauaufsichtsbehörde** einzureichen.
- Die Änderung ist nur relevant, wenn das Landratsamt als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig ist, Bauaufsichtsbehörde und Gemeinde also *nicht identisch* sind.
- Der neue Verfahrensablauf galt aufgrund der abweichenden Regelung in der **Digitalen Bauantragsverordnung (DBauV)** bereits bisher bei **Landratsämtern**, die den Digitalen Bauantrag angeboten haben. Betroffen von der Änderung sind daher letztlich nur diejenigen kreisangehörigen Gemeinden, die in einem Landkreis liegen, dessen Landratsamt noch keinen **Digitalen Bauantrag** anbietet.
- Mittlerweile nehmen **über 50** der 71 Landratsämter am Digitalen Bauantrag teil, sodass die Zuständigkeit der Gemeinden für die Entgegennahme der Bauanträge die Ausnahme darstellt!?
- Der neu aufgenommene Satz 2 sieht vor, dass die untere Bauaufsichtsbehörde die **Gemeinde unverzüglich** über den Eingang und Inhalt des Bauantrags in Kenntnis setzt. **Wie** die **Information der Gemeinde** konkret erfolgt, bleibt den Behörden vor Ort überlassen. Sie kann z.B. per einfache **E-Mail** erfolgen. Die ggf. erforderliche Beteiligung der Gemeinde nach § 36 BauGB, die auch die zweimonatige **Fiktionsfrist** des § 36 II 2 BauGB auslöst, erfolgt damit aber noch nicht.
- Ist untere Bauaufsichtsbehörde ein **staatliches Landratsamt**, ergibt sich folgender Verfahrensablauf:
 - Der Bauantrag wird beim Landratsamt eingereicht, das **unverzüglich** die **Gemeinde** informiert.
 - Das Landratsamt führt eine Prüfung der **Vollständigkeit** durch und fordert gegebenenfalls Unterlagen nach.
 - Der (**vervollständigte**) Bauantrag wird vom Landratsamt an die Gemeinde zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gem. **§ 36 BauGB** weitergeleitet und zugleich an die zu beteiligenden Fachstellen übermittelt.
- Das weitere Verfahren bleibt unverändert.

I. Änderungen am Baugenehmigungsverfahren, Art. 64, 65 (ab 1.1.25)

- **Art. 64 I 3** entfällt, da die zur Bearbeitung und Entscheidung des Antrags zuständige **Bauaufsichtsbehörde** von der Einreichung an „**Herrin des Verfahrens**“ ist. Benötigt die Gemeinde weitere Unterlagen zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen, sind diese vom **Landratsamt** nachzufordern. Dabei ist zu beachten, dass die Gemeinde nur solche Unterlagen verlangen kann, die für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zwingend notwendig sind. Unterlagen etwa zur konkreten Entwässerungsplanung eines bereits erschlossenen Baugrundstücks konnten streng genommen auch schon bisher nicht über Art. 64 I 3 nachgefordert werden. Ihre Nachforderung ist auf baurechtlicher Grundlage nicht möglich.
- Die Gemeinden können die Möglichkeiten nutzen, die sich aus dem jeweiligen Fachrecht ergeben.
- Der neugefasste **Art. 65 I** regelt künftig die Vollständigkeitsprüfung des Bauantrags, das Prozedere etwaiger Nachforderungen und die förmliche Beteiligung der Gemeinde.
- **Satz 1** sieht dabei erstmals ausdrücklich eine **dreiwöchige** Frist zur Vollständigkeitsprüfung vor, die für alle Bauvorhaben gilt. Außerhalb der Genehmigungsfiktion, bei der sich diese Frist schon bisher indirekt aus Art. 68 II Nr. 1a) ergeben hat, hat die Vorschrift in erster Linie *appellativen* Charakter
- Konsequenz? „Nur“ Amtshaftung?
- Die **Sätze 2 und 3** enthalten die bisherige Regelung des II zur Nachforderung fehlender Unterlagen. Sie sind auch anwendbar, wenn sich die Notwendigkeit einer Nachforderung erst später ergibt, z.B. aus der Gemeinde- oder Fachstellenbeteiligung.
- **Satz 4** regelt die förmliche Beteiligung der Gemeinde, v.a. dass diese nach „hinreichender Vollständigkeit“ des Bauantrags **unverzüglich** zu beteiligen ist (s.o.). **Hinreichend vollständig** ist der Bauantrag, wenn die **Gemeinde** basierend auf den Unterlagen über die Erteilung des gemeindlichen **Einvernehmens** nach § 36 BauGB entscheiden kann.
- Die dargestellten Änderungen gelten über die Verweisung in Art. 71 Satz 4 auch für **Vorbescheide**.

I. Vereinheitlichung **Geltungsdauer** Baugenehmigung / Vorbescheid und **Verlängerung**, Art. 69, 71 (ab 1.1.25)

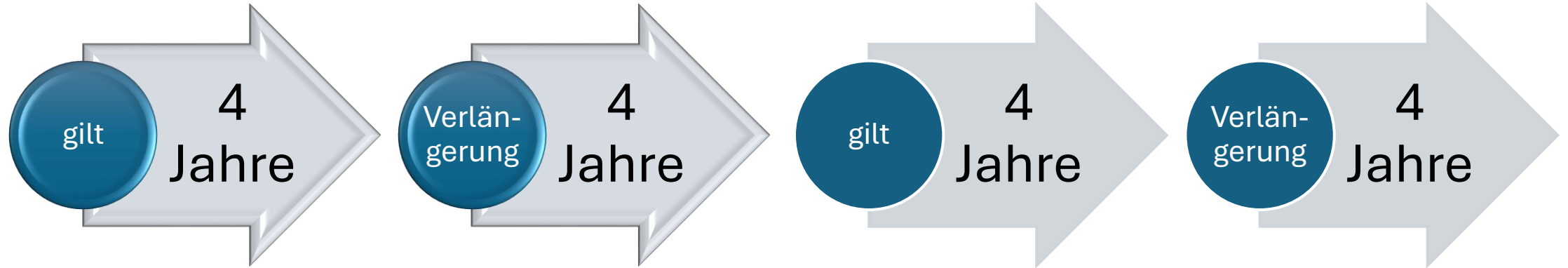
- Die bisher geltenden unterschiedlichen Fristen für die Geltungsdauer von Baugenehmigungen (Art. 69 I, **vier Jahre**) und **Vorbescheiden** (Art. 71 Satz 2, bisher **drei Jahre**) und deren Verlängerung (Art. 69 II 1, Art. 71 Satz 2, bisher je **zwei Jahre**) betragen nun einheitlich **vier Jahre**.
- **Die verlängerte Geltungsdauer gilt grundsätzlich auch für bereits erlassene Bescheide, soweit diese noch gültig sind.**
- In den Bescheiden genannte Geltungszeiträume oder Zeitpunkte des Außerkrafttretens stehen dem nicht entgegen, soweit sie nur die bisherigen Regelungen der BayBO wiedergeben.



Vereinheitlichung **Geltungsdauer** und **Verlängerung**, Art. 69, 71 (ab 1.1.25)

Baugenehmigung

Vorbescheid



Gliederung: die wichtigsten Änderungen

- I. im Verfahren
- II. bei den verfahrensfreien Vorhaben
- III. im Satzungsrecht:
 - 1. Stellplatzsatzung
 - 2. Kinderspielplatzsatzung
 - 3. Freiflächengestaltungssatzung
- IV. Gebäudeklassen und Sonderbauten
- V. Abstandsflächenrecht und Brandschutz
- VI. Solaranlagen

II. Verfahrensfreiheit, Art. 57 (ab 1.1.25)

- In **Art. 57** werden **Grenzwerte**, bis zu denen Vorhaben verfahrensfrei sind, verschoben oder gestrichen, aber auch neue Verfahrensfreiheitstatbestände geschaffen.
- Für die Entscheidung über Bauanträge ist, vorbehaltlich abweichender, ausdrücklicher gesetzlicher Regelungen, die Rechtslage zum Zeitpunkt der **Behördenentscheidung** maßgeblich.
- In den Fällen, in denen ein Bauantrag für ein Vorhaben vorliegt, das durch die Gesetzesänderung nunmehr verfahrensfrei ist, hat sich der Antrag durch Änderung der Rechtslage **erledigt**. Das bedeutet, laufende Verfahren sind einzustellen, nach Art. 8 II 1, III 1 KG ist über die Kosten zu entscheiden.
- Von einer Kostenerhebung ist im Regelfall aus Billigkeitsgründen **abzusehen**.



II. Freiflächen-Photovoltaikanlagen an Schienen- und Straßenwegen, Art. 57 I Nr. 3 Buchst. a), bb) Alt. 1 (ab 1.1.25)

- Nach **§ 35 I Nr. 8 Buchst. b) Baugesetzbuch (BauGB)** privilegierte Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die bisher nach Art. 58 II a.F. genehmigungsfrei gestellt waren, sind künftig **verfahrensfrei**.
In der Praxis übliche **Umzäunungen**, die gegen unbefugtes Betreten der Freiflächen-Photovoltaikanlage schützen, sind als untergeordnete Teile der Gesamtanlage von der Verfahrensfreiheit **miterfasst**.
- Voraussetzung für die Verfahrensfreiheit nach [Art. 57 I Nr. 3 Buchst. a\), bb\) Alt. 1](#) ist, dass die PV-Anlage privilegiert ist, das heißt die materiell-rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 I Nr. 8 b) BauGB und § 35 V 2 Halbsatz 1, Satz 3 BauGB erfüllt sind.
- Nach letztgenannter Vorschrift ist eine **Verpflichtung** zum **Rückbau** abzugeben und der Rückbau gegenüber der **Baugenehmigungsbehörde** abzusichern.
Da es sich auch bei dieser Pflicht um eine **materiell-rechtliche** Zulässigkeitsvoraussetzung handelt, ist ihr trotz Verfahrensfreiheit nachzukommen.
- Die Verpflichtungserklärung ist gegenüber der zuständigen **unteren Bauaufsichtsbehörde** abzugeben, die auch für die rechtliche Absicherung zuständig ist.
- **Beginnt** der Bauherr mit der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage **ohne** Abgabe der Rückbauverpflichtung und ohne rechtliche **Sicherung**, erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Privilegierung und damit auch für die Verfahrensfreiheit nicht.
- In diesem Fall kann die zuständige **untere Bauaufsichtsbehörde** im Rahmen einer Ermessensentscheidung über ein **bauaufsichtliches Einschreiten** entscheiden.
- Üblicherweise wird in diesen Fällen die Verpflichtung zur Abgabe einer Rückbauverpflichtung auf Rechtsgrundlage von Art. 54 II 2 Halbsatz 1 als mildestes Mittel in Betracht kommen.

II. Freiflächen-Photovoltaikanlagen an Schienen- und Straßenwegen, Art. 57 I Nr. 3 Buchst. a), bb) Alt. 1 (ab 1.1.25)

- Soweit für verfahrensfreie Freiflächen-Photovoltaikanlagen fachgesetzliche Genehmigungen oder Ausnahmen z.B. im **Natur-** oder **Artenschutzrecht** erforderlich sind, müssen diese in den dafür vorgesehenen Verfahren beantragt und erteilt werden.
- Ein bauaufsichtliches Verfahren findet weder statt, noch ist eine Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden gegeben.

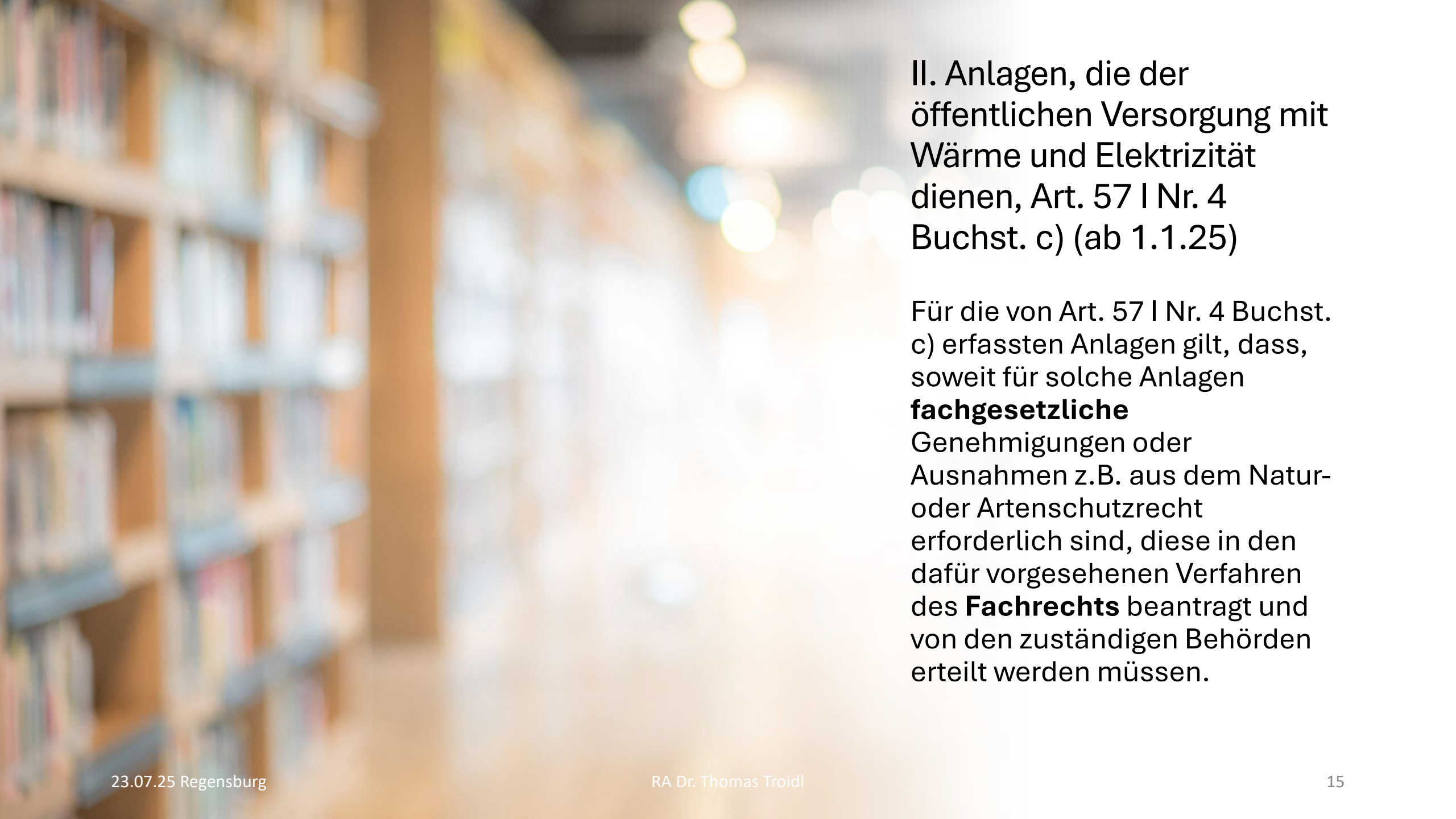


II. Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme und Elektrizität dienen, Art. 57 I Nr. 4 Buchst. c) (ab 1.1.25)

- Nach Art. 57 I Nr. 4 Buchst. c) sind Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme oder Elektrizität dienen und gemäß **§ 35 I Nr. 3 BauGB** zulässig sind, einschließlich **Trafostationen** und **Speicher verfahrensfrei**.
- Nach der bisherigen Rechtslage war die Verfahrensfreiheit aller in Art. 57 I Nr. 4 Buchst. b) genannten Anlagen der öffentlichen Versorgung begrenzt auf Anlagen, die eine Höhe von **5 m** und eine Fläche von **10 m² nicht überschreiten**.
- Art. 57 I Nr. 4 Buchst. b) bleibt unverändert, gilt also auch weiterhin (*mit der Maßbegrenzung*) für Anlagen der öffentlichen Wärme oder Elektrizität. Hier kann im bauplanungsrechtlichen **Innenbereich**, insbesondere bei **Trafostationen**, auch die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 I Nr. 1 **Buchst. a)** (Gebäude mit einem Bruttorauminhalt bis 75 m³) greifen.
- Darüber hinaus können aufgrund des neuen Art. 57 I Nr. 4 Buchst. c) solche Anlagen der öffentlichen Wärme oder Elektrizität *ohne Maßbegrenzung* verfahrensfrei errichtet werden, die nach § 35 I Nr. 3 BauGB im bauplanungsrechtlichen **Außenbereich privilegiert** sind.
- Schallschutzmauern oder ähnliche Vorrichtungen, die z.B. um Batteriespeicher errichtet werden, sind als untergeordnete Teile der Gesamtanlage von der Verfahrensfreiheit **miterfasst**.
- Entscheidend für das Eingreifen des Verfahrensfreiheitstatbestandes ist das Vorliegen der Voraussetzungen von **§ 35 I Nr. 3 BauGB**: diese Vorschrift privilegiert Vorhaben im Außenbereich, die *der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebunden gewerblichen Betrieb dienen*.

II. Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme und Elektrizität dienen, Art. 57 I Nr. 4 Buchst. c) (ab 1.1.25)

- Hier betroffen sind Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme oder Elektrizität dienen, insbesondere **Batteriespeicher**.
- Die Rechtsprechung fordert auch für Anlagen der öffentlichen Versorgung – allenfalls graduell abgeschwächt – eine „**spezifische Ortsgebundenheit**“ (z.B. BVerwG Urt. v. 16.6.1994 - 4 C 20.93).
- **Batteriespeicheranlagen**, die dem Stromhandel dienen oder Regelleistung bereitstellen, sind grundsätzlich nicht ortsgebunden, da sie über Anschlussleitungen auch über größere Distanzen mit dem öffentlichen Netz verbunden werden können und der Anschlussort unerheblich ist. Eine **Ortsgebundenheit** kann jedoch angenommen werden, wenn der Netzbetreiber nach § 11a EnWG in geregelten Ausschreibungsverfahren bestehende Netzengpässe lokalisiert und für Zuschlag konkrete Anforderungen an den Speichereinsatz zu deren „Heilung“ stellt, sog. „**netz-dienliche**“ Batteriespeicher.
- Gleiches gilt, wenn das Verfahren nach § 11b EnWG nachweislich durchlaufen wurde. In diesen Fällen ist ein **bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren nicht erforderlich**. Die dem Bauherrn ohnehin vorliegenden Nachweise eines Zuschlags nach § 11a EnWG bzw. einer Genehmigung nach § 11b EnWG wird er im Zweifelsfall der unteren Bauaufsichtsbehörde vorlegen.
- Ein im Umfeld eines Umspannwerks errichteter Batteriespeicher (der **Stromhandel** betreibt oder Regelleistung bereitstellt) dient **nicht** zwangsläufig dem Umspannwerk, sondern der öffentlichen Stromversorgung. Es besteht in einem solchen Fall **keine** wechselseitige Abhängigkeit zwischen Umspannwerk und Batteriespeicher
- Auch für die Privilegierung nach **§ 35 I Nr. 3 BauGB** ist die **Verpflichtung zum Rückbau** und deren **Absicherung** gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nach § 35 V 2 Halbsatz 1, Satz 3 BauGB eine materiell-rechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung.

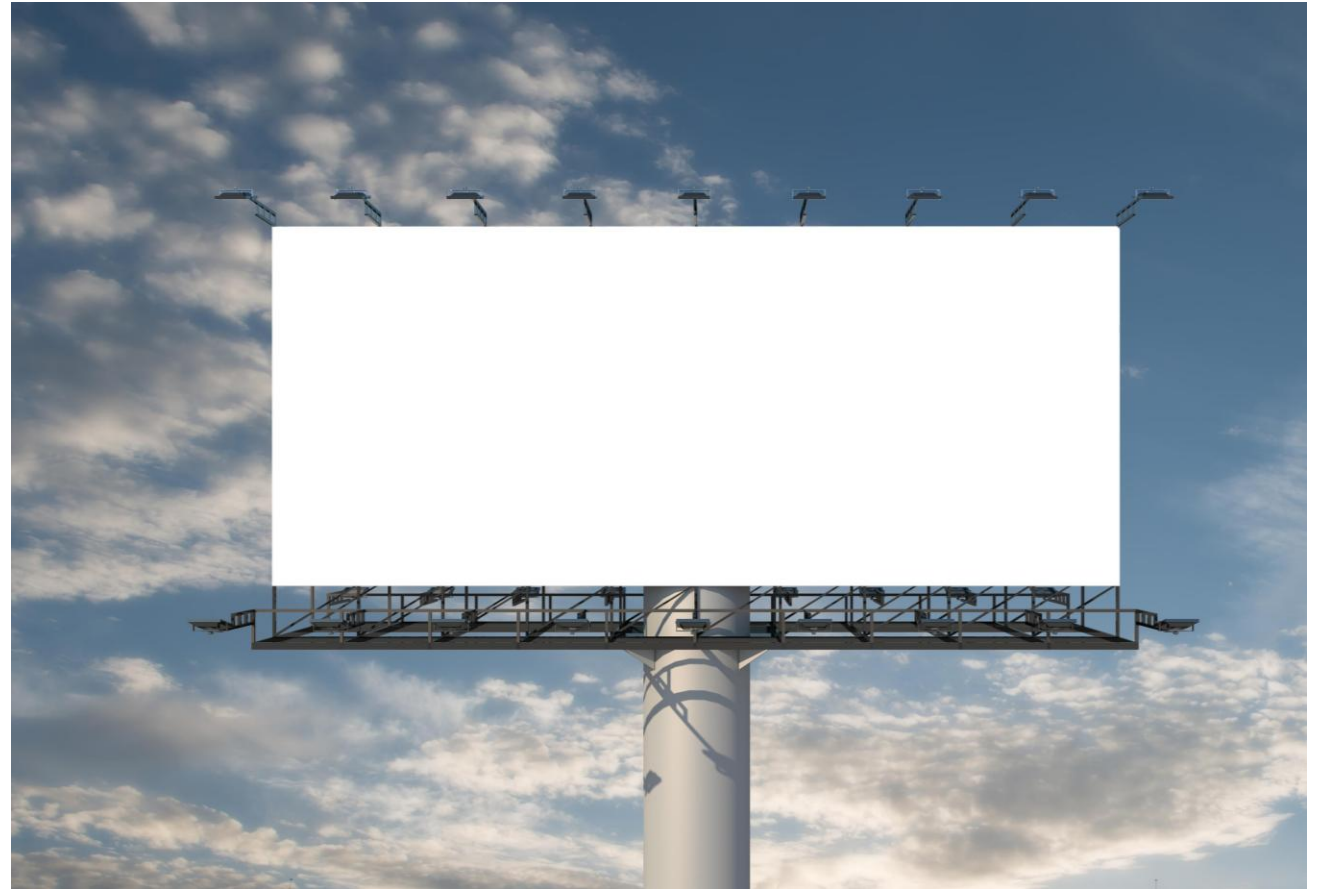


II. Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme und Elektrizität dienen, Art. 57 I Nr. 4 Buchst. c) (ab 1.1.25)

Für die von Art. 57 I Nr. 4 Buchst. c) erfassten Anlagen gilt, dass, soweit für solche Anlagen **fachgesetzliche** Genehmigungen oder Ausnahmen z.B. aus dem Natur- oder Artenschutzrecht erforderlich sind, diese in den dafür vorgesehenen Verfahren des **Fachrechts** beantragt und von den zuständigen Behörden erteilt werden müssen.

II. Werbeanlagen am Ort der Leistungserbringung, Art. 57 I Nr. 12 Buchst. a) und g) (ab 1.1.25)

- In I Nr. 12 **Buchst. a)** wurde die bisherige Regelung um die Verfahrensfreiheit für Werbeanlagen am Ort der Leistungserbringung ergänzt. Somit sind auch Werbeanlagen, die z.B. **Handwerksbetriebe** an den Baustellen anbringen, auf denen sie tätig sind, erfasst.
Art. 56 Satz 1 Nr. 5
(Ausnahmegenehmigung nach *Straßenverkehrsrecht*) bleibt unberührt.
- Die in **Buchst. g)** bisher für Werbeanlagen in **festgesetzten** Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten geregelte Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung wird auf **faktische** Gewerbe- und Industriegebiete ausgedehnt. Mit Stätte der Leistung ist dabei der **Betriebssitz** gemeint.



II. Vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen, Art. 57 I Nr. 13 Buchst. e) (ab 1.1.25)

- Das in I Nr. 13 Buchst. e) enthaltene Tatbestandsmerkmal „andere bauliche Anlagen“ wird um die beispielhafte Aufzählung „wie **Zelte, Bühnen und Tribünen**“ ergänzt.
- Neben den bisher in der Vorschrift genannten Straßen- und Volksfesten und Märkten werden **Vereinsfeste** neu in den Anwendungsbereich aufgenommen.
- Die ggf. nach **Art. 72** bestehende Ausführungsgenehmigungspflicht bleibt unberührt.



II. Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken und Dachgauben, Art. 57 I Nr. 18 (ab 1.1.25)

- Der neu eingefügte Art. 57 I Nr. 18 stellt Dachgeschossausbauten zu **Wohnzwecken** einschließlich der Errichtung von **Dachgauben verfahrensfrei**, wenn die **Dachkonstruktion** und die **äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen** nicht verändert wird. Dachgeschossausbauten zu **Wohnzwecken** sind somit nunmehr **vollständig** verfahrensfrei. Art. 58 II a.F. entfällt.
- In Fällen, in denen für eine bereits bestehende **Wohnung** im Dachgeschoss **nachträglich Dachgauben** angebracht werden, können diese im Sinne eines „Erst-Recht-Schlusses“ ebenso nach Art. 57 I Nr. 18 verfahrensfrei errichtet werden.
- In den Anwendungsbereich von Art. 57 II Nr. 4 fallen somit nur noch Dachgauben, die für *nicht zu Wohnzwecken* genutzte Dachgeschossausbauten angebracht werden sollen.
- Der Wortlaut „wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert wird“ macht deutlich, dass sich **Dachkonstruktion** und **äußere Gestalt** des Gebäudes nur durch die Errichtung von **Dachgauben** verändern darf, um unter die Verfahrensfreiheit zu fallen. Weitergehende Eingriffe führen zur **Verfahrenspflichtigkeit** des Vorhabens.
- Dies gilt **z.B.** für an der Außenwand angebrachte **Treppen**, welche die äußere Gestalt verändern können.
- Nach dem neuen Art. 81 V stehen örtliche Bauvorschriften einem Bauvorhaben nach Art. 57 I Nr. 18 nicht entgegen.
- Erfasst sind hiervon alle örtlichen Bauvorschriften (insbesondere **Ortsgestaltungssatzungen**), unabhängig davon, ob sie eigenständige Satzungen oder Teil eines Bebauungsplans sind.

II. Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken und Dachgauben, Art. 57 I Nr. 18 (ab 1.1.25)

- Ab **1.10.2025** gilt nach dem Systemwechsel im **Stellplatzrecht** zudem, dass eine Gemeinde in einer etwaigen Stellplatzsatzung gemäß Art. 81 I Nr. 4 Buchst. b) 2. Halbsatz für den Ausbau von Dachgeschossen **keine (zusätzlichen) Stellplätze** fordern darf.
- Ungeachtet der Verfahrensfreiheit sind Dachgeschossausbauten im Sinne des Art. 57 I Nr. 18 nach dem neuen Art. 57 VII der **Gemeinde** **zwei Wochen** vor Baubeginn **anzuzeigen**.
- Es genügt **Textform**, die Anzeige kann also z.B. per **E-Mail** erfolgen.
- Die Anzeigepflicht stellt u.a. sicher, dass die Gemeinden **Kommunalabgaben** korrekt erheben können.
- Soweit durch einen verfahrensfreien Dachgeschossausbau z.B. ein nach dem maßgeblichen **Bebauungsplan** nicht zulässiges **weiteres Vollgeschoss** entsteht, obliegt es der Gemeinde, die **untere Bauaufsichtsbehörde** zu unterrichten, damit diese ein bauaufsichtliches Einschreiten prüfen kann.
- Darüber hinaus können die Gemeinden die **Feuerwehr** über relevante bauliche Veränderungen informieren.
- Das **Unterlassen** der Anzeige ist nach Art. 79 I 1 Nr. 14 Alt. 1 **ordnungswidrig** und **bußgeldbewehrt**.
- Die Durchführung eines Bußgeldverfahrens obliegt der **Gemeinde**, § 87 I 1 Zuständigkeitsverordnung (ZustV).

II. Verfahrensfreie **Instandsetzungsarbeiten**, Art. 57 III Nr. 3 (ab 1.1.25)

- Im Gegensatz zu **Instandhaltungsarbeiten**, die der Konservierung der baulichen Substanz einer baulichen Anlage dienen, wird bei Instandsetzungsarbeiten die vorhandene bauliche Substanz **verbessert**.
- Instandsetzungsarbeiten können in der Regel nicht ohne zeitweilige Veränderung der baulichen Anlage durchgeführt werden, nach Abschluss der Arbeiten ist der **ursprüngliche Zustand** wiederhergestellt.
- Nach dem neuen Art. 57 III Nr. 3 sind Instandsetzungsarbeiten **verfahrensfrei** (bisher nur Instandhaltung).
- Davon ist insbesondere die Instandsetzung des **Tragsystems** von **Tiefgaragen** erfasst (in der Praxis wichtig nach *Chloridschäden*).
- Trotz Verfahrensfreiheit sind grundsätzlich **bautechnische Nachweise** erforderlich. Sie dienen dem Nachweis der während der Bauzeit vorgenommenen Veränderungen.



II. Verfahrensfreie Instandsetzungsarbeiten, Art. 57 III Nr. 3 (ab 1.1.25) und bautechnische Nachweise

- In der Regel wird der **Nachweis der Standsicherheit**, zu der auch die **Feuerwiderstandsfähigkeit** tragender Bauteile zählt, genügen.
- Auf einen **neuen Brandschutznachweis** kann verzichtet werden, es sei denn, dass dem **bisherigen** Brandschutznachweis durch die **Instandsetzung** die Grundlage entzogen würde. Daraus, dass Art. 57 III 2 nicht auf Art. 62b II verweist, folgt, dass, soweit ein Brandschutznachweis neu erstellt werden muss, dieser **nicht geprüft oder bescheinigt** werden muss.
- Für den **Standsicherheitsnachweis** gilt abhängig von den Voraussetzungen des Art. 62a II 1 und 3 das sog. **Vier-Augen-Prinzip**. Daraus, dass Art. 57 III 2 nicht auf Art. 62a II 2 verweist, ergibt sich, dass ein prüfpflichtiger Standsicherheitsnachweis in jedem Fall von einem vom Bauherrn zu beauftragenden **Prüfsachverständigen** zu bescheinigen ist.
- Die sonst bei Sonderbauten erforderliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. einen von der Bauaufsichtsbehörde zu beauftragenden Prüfsachverständigen oder Prüfamt entfällt.
- Maßnahmen, die **bisher** schon unter einen der spezifischen **Verfahrensfreiheitstatbestände** des I fallen, wie z.B. die Änderung tragender Bauteile nach I Nr. 11 Buchst. b), bleiben von der Regelung unberührt, mit der Konsequenz, dass dafür auch **künftig keine** bautechnischen Nachweise erforderlich sind.

II. Gebietstypische Nutzungsänderungen,

Art. 57 IV Nr. 1 (ab 1.1.25)

- Der bisherige Verfahrensfreiheitstatbestand des Art. 57 IV Nr. 1 für **Nutzungsänderungen** wurde erweitert.
- Hiernach sind Änderungen der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62b als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.
- Andere öffentlich-rechtliche Anforderungen in diesem Sinne lassen die Verfahrensfreiheit unberührt, soweit die neue Nutzung gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet nach den Vorschriften der **BauNVO** allgemein zulässig und kein Sonderbau betroffen ist.
- Nutzungsänderungen werden mit der Änderung also dann erleichtert, wenn die neue Nutzung nach den Vorschriften der **BauNVO** im jeweiligen Gebiet allgemein zulässig ist.
- *wohl auch im faktischen Innenbereich! Vgl. [Gesetzesbegründung Seite 31](#) und nächste Folie.*
- Die Erweiterung beschränkt sich ausweislich des Wortlauts („soweit“) und der Gesetzesbegründung auf die **bauplanungsrechtliche** Zulässigkeit des Vorhabens.
- Das bedeutet, dass die Nutzungsänderung nur in den Fällen verfahrensfrei ist, in denen für die neue Nutzung ausschließlich andere **bauplanungsrechtliche** Anforderungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung in Betracht kommen.
- Sobald durch die Nutzungsänderung (zumindest auch) **andere öffentlich-rechtliche Belange** (z.B. Abstandsflächenrecht, Stellplätze, Brandschutz etc.) nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62b berührt werden, greift Art. 57 IV Nr. 1 nicht. Das Vorhaben ist dann **verfahrenspflichtig**.
- Die Vorschrift ist nicht so zu verstehen, dass es auf die sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nicht mehr ankommt, sofern die neue Nutzung nur gebiets-typisch im jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig ist.

II. Gebietstypische Nutzungsänderungen, Art. 57 IV Nr. 1 (ab 1.1.25)

- Art. 57 IV Nr. 1 gilt auch für **faktische Baugebiete** im unbeplanten **Innenbereich**.
- Auch Nutzungsänderungen nach Art. 57 IV Nr. 1 sind trotz Verfahrensfreiheit nach dem neuen Art. 57 VII der **Gemeinde zwei Wochen** vor Aufnahme der geänderten Nutzung in **Textform anzuzeigen**.
- Die Anzeige stellt in diesem Fall vor allem sicher, dass die Gemeinde im Fall des Kippens eines Baugebietscharakters, insbesondere in gemischt genutzten Baugebieten, rechtzeitig gegensteuern und ggf. **bauleitplanerisch** tätig werden kann.
- Das Unterlassen der Anzeige ist nach Art. 79 I 1 Nr. 14 Alt. 2 **bußgeldbewehrt**.



II. Fliegende Bauten, Art. 72 (ab 1.1.25)

- Die **Freistellungstatbestände** des III von der Erforderlichkeit einer Ausführungsgenehmigung für fliegende Bauten werden um **Tribünen** und **Podien** ohne Überdachung und mit einer Fläche bis zu **200 m²** und einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu **1 m** erweitert (III Nr. 7).
- Ferner wird die bereits bestehende Freistellung für **Zelte** und **erdgeschossige Verkaufsstände** von Anlagen mit einer Fläche bis zu 75 m² erweitert auf Anlagen mit einer Fläche bis zu **200 m²** und einer Achsbreite von nicht mehr als **10 m**. Damit soll insbesondere für **Vereins- und Dorffeste** eine Erleichterung geschaffen werden.
- Dass die Anlagen standsicher und verkehrssicher sein müssen, gilt unverändert.
- Damit der Wegfall der Ausführungsgenehmigung nicht zu Nachteilen führt, wenn die Anlagen in Ländern aufgestellt werden sollen, in denen eine Ausführungsgenehmigungspflicht besteht, kann auf Antrag eine **Ausführungsgenehmigung** erteilt und können auch bestehende Ausführungsgenehmigungen verlängert werden (IV).
- Wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, so ist ein **Prüfbuch** anzulegen, für das dann auch die einschlägigen Verfahrensregelungen gelten (V).

Gliederung: die wichtigsten Änderungen

- I. im Verfahren
- II. bei den verfahrensfreien Vorhaben
- III. im Satzungsrecht:
 - 1. Stellplatzsatzung
 - 2. Kinderspielplatzsatzung
 - 3. Freiflächengestaltungssatzung
- IV. Gebäudeklassen und Sonderbauten
- V. Abstandsflächenrecht und Brandschutz
- VI. Solaranlagen

III. Änderungen im Satzungsrecht (ab 1.10.25)

- Im gemeindlichen Satzungsrecht findet mit Inkrafttreten der Änderungen der §§ 11, 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes am **1. Oktober 2025** ein **Systemwechsel** statt.
- **Stellplatz-** und **Spielplatzpflicht** werden kommunalisiert, **Freiflächengestaltungs-** und **Grünordnungssatzungen** treten außer Kraft und können künftig nicht mehr erlassen werden.



III.1. (Kommunalisierte) Stellplatzpflicht (ab 1.10.25)

- Eine Stellplatzpflicht gilt nach Art. 47 I 1 n.F. künftig nur noch, wenn die **Gemeinde** dies durch Satzung nach Art. 81 I Nr. 4 n.F. angeordnet hat.
- Hinsichtlich der festgelegten **Anzahl** der Stellplätze gilt eine **Obergrenze**, die sich aus dem ebenso überarbeiteten Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ergibt.
- Bestehende Stellplatzsatzungen gelten nach Art. 83 V 2 n.F. fort, wenn sie die in der Anlage zur GaStellV festgelegten **Höchstzahlen** nicht überschreiten oder sie Bestandteil eines **Bebauungsplans** (Art. 81 II) sind.
- Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des **30.9.2025** außer Kraft (Art. 83 V 3 n.F.).



III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 1

In welchen Fällen **gelten** vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung am **1.10.2025** bestehende Stellplatzsatzungen **fort**?

Antwort

- Die bestehende Stellplatzsatzung überschreitet die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten **Höchstzahlen** nicht, Art. 83 V 2 Alt. 1 n.F. BayBO.
- Der **Wortlaut** macht deutlich, dass es für die Fortgeltung dieser Satzungen als Ganzes ausschließlich auf die Einhaltung der Höchstzahlen ankommt.
- Somit bleiben in diesen Fällen auch solche Regelungen bestehen, die auf Grundlage der neuen Ermächtigungsgrundlage so nicht mehr getroffen werden könnten.
- Dies betrifft insbesondere Regelungen zur **Beschaffenheit** von Stellplätzen, die nach der neuen Ermächtigungsgrundlage nicht mehr getroffen werden können.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 1

In welchen Fällen **gelten** vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung am **1.10.2025** bestehende Stellplatzsatzungen **fort**?

Antwort

- Die **Stellplatzsatzung** ist Bestandteil eines **Bebauungsplans**, der bis zum **30.9.2025** in Kraft getreten ist, Art. 83 V 2 Alt. 2 n.F. BayBO. Dies gilt unabhängig davon, ob die Stellplatzzahlen den Vorgaben der neuen Anlage zur GaStellV entsprechen oder nicht.
- Wenn der Bebauungsplan einen Verweis auf das Stellplatzrecht der BayBO enthält, gilt Folgendes:
 - Über einen **statischen** Verweis bleiben die zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung maßgeblichen, ggf. auch höheren Stellplatzzahlen in Kraft.
 - Ein **dynamischer** Verweis führt dazu, dass die **aktuellen** Stellplatzzahlen der Anlage zur GaStellV gelten.
- Welche Art des Verweises vorliegt, muss im konkreten **Einzelfall** geklärt werden.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 1

In welchen Fällen **gelten** vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung am **1.10.2025** bestehende Stellplatzsatzungen **fort**?

Antwort

- Alle **anderen** Satzungen, insbesondere solche, in denen ganz oder teilweise **höhere** Stellplatzzahlen als in der neuen Anlage zur GaStellV angeordnet wurden, treten mit Ablauf des **30.9.2025** außer Kraft.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 2

Eine Gemeinde möchte, dass in ihrem Gemeindegebiet künftig **keine** Stellplatzpflicht gilt. Was muss sie tun?

Antwort

- Besteht **keine Stellplatzsatzung**, ist für die Gemeinde **nichts veranlasst**. Denn künftig besteht eine Stellplatzpflicht nur noch, wenn dies per Satzung angeordnet wurde.
- Besteht eine **Stellplatzsatzung**, die den Vorgaben der Anlage zur GaStellV **widerspricht**, tritt diese mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung ohne Zutun der Gemeinde mit Ablauf des **30.9.2025 außer Kraft**, Art. 83 V 3 n.F. BayBO.
- **es besteht Handlungsbedarf in den Gemeinden!**
- Besteht eine **Stellplatzsatzung**, die nach Art. 83 V 2 n.F. BayBO **fortgilt** (siehe hierzu Frage 1), muss sie von der Gemeinde **aufgehoben** werden.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 3

- Eine Gemeinde möchte, dass in ihrem Gemeindegebiet eine **Stellplatzpflicht** gilt.
- Es besteht aber **noch keine Stellplatzsatzung** bzw. die bestehende Satzung tritt mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung außer Kraft.
- Was muss sie tun?

Antwort

- Besteht **noch keine Stellplatzsatzung**, muss die Gemeinde spätestens zum **1.10.2025** eine Stellplatzsatzung erlassen, die der neuen Ermächtigungsgrundlage **entspricht**.
- Diese darf insbesondere **keine** Stellplatzzahlen festlegen, welche die Höchstzahlen in der Anlage zur GaStellV **überschreiten**.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 3

- Eine Gemeinde möchte, dass in ihrem Gemeindegebiet eine **Stellplatzpflicht** gilt.
- Es besteht aber **noch keine Stellplatzsatzung** bzw. die bestehende Satzung tritt mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung außer Kraft.
- Was muss sie tun?

Antwort

- Besteht eine **Stellplatzsatzung**, die mit Ablauf des **30.9.2025** außer Kraft treten würde, kann diese im vorgesehenen Übergangszeitraum von neun Monaten so **angepasst** werden, dass sie den neuen Vorgaben zu den Stellplatzzahlen entspricht und somit **fortgilt**.
- Sinnvollerweise sollte dies zum Anlass genommen werden, die Inhalte der fortgeltenden Stellplatzsatzung auf deren **Notwendigkeit** hin zu **überprüfen**.
- Mit Ablauf des **30.09.2025** ist eine Anpassung bestehender Stellplatzsatzungen, die den am 1.10.2025 geltenden Stellplatzzahlen nicht entsprechen, **nicht mehr möglich**.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 4

Welchen **Inhalt** kann eine Stellplatzsatzung nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung haben?

Antwort

- Regelung, bei welcher baulichen Maßnahme eine Stellplatzpflicht gelten soll:
- Bei der **Errichtung** von Anlagen und/oder bei der **Änderung** und **Nutzungsänderung** von Anlagen (**ausgenommen** Nutzungsänderungen und Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken sowie **Aufstockungen** von Wohngebäuden), [Art. 81 I Nr. 4 a\)](#), [b\) n.F. BayBO](#).

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 4

Welchen **Inhalt** kann eine Stellplatzsatzung nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung haben?

Antwort

Stellplatzzahlen:

- Entweder werden **keine** eigenen Stellplatzzahlen festgelegt (dann Geltung der Stellplatzzahlen der **Anlage** zur GaStellV)
- oder es wird ganz oder teilweise von den in der Anlage zur GaStellV enthaltenen Stellplatzzahlen **nach unten abgewichen**, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 c) n.F. BayBO.

Die Festsetzung **höherer** Stellplatzzahlen ist **nicht mehr möglich**.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 4

Welchen **Inhalt** kann eine Stellplatzsatzung nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung haben?

Antwort

Art und Weise des **Stellplatznachweises**:

- Nachweis der Stellplätze auf dem Baugrundstück
- oder auf einem in der Nähe gelegenen Baugrundstück
- oder Stellplatzablöse

ggf. mit **Wahlrecht** des Bauherrn, Art. 81 I Nr. 4 c) n.F. BayBO.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 4

Welchen **Inhalt** kann eine Stellplatzsatzung nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung haben?

Antwort

- Mit selbstbindender Wirkung Fälle, in denen eine **Stellplatzablöse** möglich oder sogar verbindlich vorgesehen ist, sowie die **Höhe** der Ablösebeträge, Art. 81 I Nr. 4 c) n.F. BayBO.
- Bei der Festlegung der Höhe des Ablösebetrages ist die Gemeinde nicht frei. Art. 81 I Nr. 4 c) BayBO zieht auch hier eine **Obergrenze** bei den **tatsächlichen Kosten** für die Herstellung des entsprechenden Stellplatzes. Eine **Unterschreitung** ist **selbstverständlich möglich**.
- Festlegung bestimmter **Geltungsbereiche** innerhalb des Gemeindegebiets.
- Pflicht zur Herstellung von **Fahrradabstellplätzen**, Art. 81 I Nr. 4 a), b) n.F. BayBO.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 5

Können in einer Stellplatzsatzung nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung noch Regelungen zur

- Größe,
- Beschaffenheit,
- Ausstattung und
- Zuwegung

der Stellplätze getroffen werden?

Antwort

- Nein, Regelungen zur Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegung von Stellplätzen sind **nicht mehr möglich**.
- Die detaillierte Regelung der **Größe** eines Stellplatzes ist nicht erforderlich. Ein Stellplatz muss bereits sachlogisch so ausgestaltet sein, dass er Platz für ein handelsübliches Kfz bietet.
- Hinsichtlich Regelungen zur verkehrssicheren **Zuwegung** für Kfz-Stellplätze ist bereits fraglich, ob solche Regelungen von der bisherigen Rechtsgrundlage erfasst werden. In der Zukunft sind sie jedenfalls **nicht mehr zulässig**. Entsprechende Einschränkungen zur Zuwegung können sich aus anderen Rechtsgebieten (z.B. dem Straßenrecht oder dem Bauplanungsrecht) ergeben.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 5

Können in einer Stellplatzsatzung nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung noch Regelungen zur

- Größe,
- Beschaffenheit,
- Ausstattung und
- Zuwegung

der Stellplätze getroffen werden?

Antwort

- Ein Anteil **barrierefreier** Stellplätze kann in einer Stellplatzsatzung künftig **nicht mehr geregelt werden**.
- Derartige Regelungen sind auch von der bisherigen Rechtsgrundlage nicht erfasst.
- Soweit eine Stellplatzpflicht festgelegt wird, ergibt sich das Erfordernis barrierefreier Stellplätze aus [Art. 48 II 4 BayBO](#) und wird konkretisiert durch Anlage A 4.2/2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB).
- Der Anteil barrierefreier Stellplätze kann sich auch aus Sonderbauverordnungen ergeben (z.B. VStättV, BayVkV).

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 6

Können in einer Stellplatzsatzung nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung noch Regelungen zur

- Größe,
- Beschaffenheit und
- Ausstattung

von **Fahrradabstellplätzen** getroffen werden?

Antwort

- **Nein!**
- Regelungen zur Größe, Beschaffenheit und Ausstattung von Fahrradabstellplätzen sind **nicht mehr möglich.**

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 7

Können bei **Dachgeschossausbauten** zu **Wohnzwecken** im Sinne von Art. 57 I Nr. 18 BayBO weiterhin (zusätzliche) Stellplätze gefordert werden?

Antwort ab 1.10.2025

- **Nein.**
- Art. 81 I Nr. 4 Buchst. b) BayBO in der Fassung ab 1.10.2025 lässt eine solche Regelung nicht zu.
- Zudem gilt Art. 81 V BayBO, wonach örtliche Bauvorschriften, und damit auch Stellplatzsatzungen, dem Dachgeschossausbau nicht entgegenstehen.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 7

Können bei **Dachgeschossausbauten** zu **Wohnzwecken** im Sinne von Art. 57 I Nr. 18 BayBO weiterhin (zusätzliche) Stellplätze gefordert werden?

Antwort bis 1.10.2025 (**Übergangszeit**)

- Eine durch Satzung modifizierte Stellplatzpflicht gilt aufgrund der bereits in Kraft getretenen Regelung des Art. 81 V BayBO für Dachgeschossausbauten schon jetzt nicht mehr.
- Die gesetzliche Stellplatzpflicht nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Anlage zur GaStellV wäre zwar grundsätzlich noch anwendbar.
- Aufgrund der zum 1.10.2025 in Kraft tretenden Änderung (s.o.) ist jedoch von einem Nachweis im Rahmen eines bauaufsichtlichen Einschreitens bzw. von der Forderung eines Antrags auf isolierte Abweichung abzusehen.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 8

Was kann für Stellplätze nach Art. 81 I Nr. 1 BayBO geregelt werden?

Antwort

- Stellplätze sind **bauliche Anlagen**, an die daher gestalterische Anforderungen gestellt werden können.
- Es war und ist auch künftig aber nicht möglich, über Art. 81 I Nr. 1 detaillierte Vorgaben zur Bepflanzung, **Begrünung** usw. von Stellplätzen vorzusehen.
- Dies war auch nach der bisherigen Rechtslage nur gestützt auf Art. 81 I **Nr. 5** BayBO in der bis 30.9.2025 geltenden Fassung möglich.
- Unter Art. 81 I Nr. 1 BayBO fällt explizit nur die Begrünung von **Gebäuden**. Stellplätze sind aber keine Gebäude.
- Nicht Sinn und Zweck der Anpassung von Art. 81 I Nr. 5 BayBO, dass künftig die **Begrünung** von anderen baulichen Anlagen als Gebäuden auf Art. 81 I Nr. 1 BayBO gestützt werden kann!

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 9

Kann eine Gemeinde in ihrer Satzung den in der Anlage zur GaStellV festgelegten prozentualen Anteil von **Besucherparkplätzen** anpassen?

Antwort

- Die GaStellV setzt die für die Bauordnung entscheidenden Stellplatzzahlen im Sinne einer **Obergrenze** fest.
- Solange diese Obergrenze eingehalten wird, kann der in der Anlage zur GaStellV festgelegte prozentuale Anteil von Besucherparkplätzen in einer Stellplatzsatzung **angepasst** werden.

III.1. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 10

Sind **Verrechnungsmöglichkeiten** zwischen Stellplätzen und **Fahrradstellplätzen** oder eine Reduzierung der Stellplatzpflicht bei Vorhandensein eines **Mobilitätskonzepts** möglich?

Antwort

- Von den in der Anlage zur GaStellV festgelegten **Obergrenzen** der Stellplatzzahlen darf qua Satzung **nach unten** abgewichen werden.
- Vor diesem Hintergrund ist es selbstverständlich möglich, in einer Satzung eine **geringere** Zahl von Stellplätzen vorzusehen und dies mit **Verrechnungsmöglichkeiten** mit **Fahrradstellplätzen** oder einem **Mobilitätskonzept** zu kombinieren.

III.2. (Kommunalisierte) Spielplatzpflicht (ab 1.10.25)

- Auch eine Spielplatzpflicht besteht nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 I Nr. 3 n.F. anordnet.
- „über die Pflicht bei der Errichtung von Gebäuden mit **mehr als fünf Wohnungen**, einen Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten sowie die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse dieser Pflicht; mit der Ablöse vereinnahmte Geldbeträge hat die Gemeinde für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden“
- Ablösebetrag = **max. 5.000 Euro**



III.2. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage

- Müssen bestehende **Spielplatzsatzungen** nach dem 1.10.2025 neu erlassen werden?
- Können Regelungen zur **Beschaffenheit** weiterhin getroffen werden?

Antwort

- Bestehende Spielplatzsatzungen müssen aufgrund des Systemwechsels **neu** erlassen oder an die neue Rechtslage **angepasst** werden.
- Da **keine gesetzliche Pflicht mehr** besteht, muss die Gemeinde in einer **Grundsatzentscheidung** zuerst festlegen, ob in ihrem Gemeindegebiet eine Spielplatzpflicht gelten soll oder nicht.
- Regelungen zur **Beschaffenheit** des Spielplatzes können zukünftig **nicht mehr** getroffen werden.

III.3. Freiflächengestaltungs- und Grünordnungssatzungen (ab 1.10.25)

- Bestehende **Freiflächengestaltungssatzungen** (Art. 81 I Nr. 5 a.F.) und **Grünordnungssatzungen** (Art. 81 I Nr. 7 a.F.) treten mit Ablauf des **30.9.2025** außer Kraft.
- Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind **künftig nicht mehr möglich**.
- Art. 81 I Nr. 5 n.F. ermöglicht es den Gemeinden aber, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrünten **Steingärten** und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln.
- Hiermit können Gemeinden auch künftig sog. **Schottergärten** verbieten.



III.3. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 1

Was passiert mit gemeindlichen **Freiflächengestaltungs-** bzw. **Grünordnungssatzungen**?

Antwort

- Bestehende Satzungen treten mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung, also mit Ablauf des **30.9.2025 außer Kraft**, Art. 83 V 1 BayBO. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Satzungen Bestandteil eines Bebauungsplans oder eigenständige Satzungen sind.
- Auf die Rechtswirksamkeit von **Bebauungsplänen** hat dies keine Auswirkung. Auch wenn Regelungen, die die Begrünung betreffen, Bestandteil eines Bebauungsplans sind, basieren sie weiterhin auf einer bauordnungsrechtlichen Grundlage. Formal handelt es sich um **zwei unterschiedliche Satzungen**, die aus praktischen Gründen zusammengefasst werden, Art. 81 II BayBO. Tritt der auf einer **bauordnungsrechtlichen** Ermächtigungsgrundlage basierende Teil außer Kraft, bleibt dies ohne Auswirkung auf den **bauplanungsrechtlichen** Teil.
- Im Einzelfall kann hinsichtlich der Frage der Fortgeltung einer Regelung zur Freiflächengestaltung eine Prüfung erforderlich sein, auf welcher Ermächtigungsgrundlage sie basiert.

III.3. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 2

Können sog. **Schottergärten** durch gemeindliche Satzungen verboten werden?

Antwort

- **Ja**, Art. 81 I Nr. 5 n.F. BayBO ermöglicht es den Gemeinden, ein Verbot von **Bodenversiegelung**, nicht begrünten Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln.
- Bei den in Art. 81 I Nr. 5 n.F. BayBO aufgezählten Begriffen handelt es sich um **unbestimmte Rechtsbegriffe**, die in der Gesetzesbegründung durch die beispielhafte Aufzählung von **Schottergärten** und ähnlich problematischen Gestaltungen konkretisiert werden.
- Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind nach dem klaren Wortlaut des Art. 81 I Nr. 5 n.F. BayBO **zukünftig aber nicht mehr möglich**.
- Hinsichtlich des Vollzugs von auf Art. 81 I Nr. 5 n.F. BayBO beruhenden Verboten wird auf Art. 54 II BayBO und Art. 79 I 1 Nr. 1 BayBO verwiesen.

Beispiel Regensburg

§ 4: Die Geländeoberfläche des Baugrundstücks **darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht verändert werden**. Eine Abweichung kann nur erteilt werden, wenn ansonsten das Baugrundstück nicht angemessen genutzt werden kann.

“**Hinweise** zur Artenauswahl”: Keine säulenförmigen, hängenden, pyramidalen Formen!



III.3. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 3

Bestehen gemeindliche **Einfriedungssatzungen** trotz der Streichung von Art. 81 I Nr. 5 a.F. BayBO fort?

Antwort

- **Ja**, dies regelt Art. **83 V 1 n.F. BayBO**.
- Wurden in einer „gemeinsamen“ Satzung sowohl Regelungen zur Einfriedung als auch zur Freiflächengestaltung bzw. Grünordnung getroffen, treten nur die Regelungen zur **Freiflächengestaltung** außer Kraft.
- Die Satzung gilt hingegen fort, soweit sie **Einfriedungssatzung** ist.
- Satzungen, die auf Grundlage des Art. 81 I **Nr. 5** die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen regeln, bleiben solange in Kraft, *bis sie von der Gemeinde aufgehoben werden*.
- Neue Satzungen, die gestalterische Vorgaben für **Einfriedungen** enthalten sollen, müssen auf **Art. 81 I Nr. 1** gestützt werden (Gesetzesbegründung Seite 34).

III.3. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023)

Frage 4

Können weiterhin **gestalterische Vorgaben** für **Einfriedungen** in gemeindlichen Satzungen erlassen werden?

Antwort

- **Ja.**
- Da es sich bei Einfriedungen um bauliche Anlagen handelt, verbleibt den Gemeinden zur Erhaltung oder Gestaltung des Ortsbildes die Möglichkeit, auf Art. 81 I **Nr. 1** BayBO gestützte Satzungen zu erlassen, die unter den dortigen Voraussetzungen **gestalterische** Vorgaben für Einfriedungen enthalten können.

Gliederung: die wichtigsten Änderungen

- I. im Verfahren
- II. bei den verfahrensfreien Vorhaben
- III. im Satzungsrecht:
 - 1. Stellplatzsatzung
 - 2. Kinderspielplatzsatzung
 - 3. Freiflächengestaltungssatzung
- IV. Gebäudeklassen und Sonderbauten
- V. Abstandsflächenrecht und Brandschutz
- VI. Solaranlagen

IV. Gebäudeklasse 4, Art. 2 III Nr. 4 (ab 1.1.25)

- Die Regelung ermöglicht auch für Gebäude mit Nutzungseinheiten von jeweils mehr als 400 m² Fläche eine Einstufung in die Gebäudeklasse 4, wenn diese Nutzungseinheiten durch feuerwiderstandsfähige Bauteile in Bereiche / „Zellen“ von nicht mehr als 400 m² unterteilt sind und jeder Bereich zwei unabhängige Rettungswege hat.
- Bislang fallen Gebäude mit größeren Nutzungseinheiten – auch wenn sie in brandschutztechnische „Zellen“ von nicht mehr als 400 m² unterteilt sind – ab einer **Höhe von mehr als 7 m** in die **Gebäudeklasse 5**.
- Art. 63 I ermöglicht Abweichungen von materiellen Anforderungen, nicht jedoch von den in Art. 2 enthaltenen **Legaldefinitionen** (hier: Gebäudeklasse, Art 2 III).
- Somit waren bislang bei einem Gebäude der Gebäudeklasse 5, dessen bauliche Struktur laut Planung derjenigen eines Gebäudes der Gebäudeklasse 4 völlig entsprochen hätte, Anträge auf Abweichungen von bestimmten **Bauteilanforderungen** erforderlich.
- Dies wird durch die neue Regelung entbehrlich. Sie orientiert sich an Art. 34 I 2 Nr. 4, der unter denselben Bedingungen **Flure** innerhalb größerer Nutzungseinheiten von den Anforderungen an notwendige Flure freistellt.

IV. Aufstockungen, Art. 46 VI (ab 1.1.25)

- Die Regelung bringt eine Erleichterung für Fälle, bei denen sich durch eine geplante Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum eine Änderung der **Gebäudeklasse** ergibt.
- Trotz Änderung der Gebäudeklasse muss das Gebäude nicht die materiellen Anforderungen erfüllen, die für die **neue** Gebäudeklasse gelten.
- Bestehende tragende Wände und Stützen, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken, Treppen sowie notwendige Treppenträume und Flure müssen hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit nicht angepasst werden.
- Für den Bereich der Aufstockung kann für die neuen Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der **bisherigen** Gebäudeklasse angesetzt werden.
- Voraussetzung ist, dass Gebäude und Nutzung **bestandsgeschützt** sind und die Aufstockung um nicht mehr als ein Geschoss erfolgt.
- Mit einer **einmal** nach dieser Vorschrift erfolgten Aufstockung ist dieses **Privileg verbraucht**.
- Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass sich für die bestehenden Bauteile auch hinsichtlich der übrigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen, wie z. B. **Schallschutz**, allein durch den Wechsel der Gebäudeklasse keine Anpassungspflicht ergibt.
- Lediglich für **notwendige Treppenträume** kann durch die Aufstockung eine Anpassung im Bestand erforderlich werden, die sich aber auf wenige wichtige Einrichtungen wie Öffnungsabschlüsse zu Kellergeschossen und im Bereich der Aufstockung (bei vorhandener Treppe oder Bekleidungen aus brennbaren Baustoffen) oder Öffnungen zur Rauchableitung (bei Treppenraum ohne Fenster) beschränkt.
- Der **zweite Rettungsweg** ist für neue Bereiche oder Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung stets erforderlich, unabhängig von der bisherigen oder künftigen Gebäudeklasse.

IV. Aufstockungen, Art. 46 VI (ab 1.1.25)

- Die Regelung gilt im „Erst-Recht-Schluss“ auch für den **Dachgeschossausbau** bestandsgeschützter Gebäude zu **Wohnzwecken**, wenn sich dadurch ein Gebäudeklassenwechsel ergibt, z.B. durch Einbau einer **3. Nutzungseinheit** in Gebäuden der Klassen 1 oder 2 oder durch die Errichtung von **Dachgauben**, um **Aufenthaltsräume** zu ermöglichen.
- Zu beachten ist die materielle Anforderung nach einem 2. Rettungsweg gemäß Art. 31 II 2.
- Ein formeller Nachweis, wie ihn Satz 6 klarstellend für **Aufstockungen** vorsieht, ist allerdings für den **Ausbau von Dachgeschossen nicht** verlangt, da sie **verfahrensfrei** sind (Art. 57 I Nr. 18).
- Bei einer Aufstockung oder einem Dachgeschossausbau, der **keinen** Gebäudeklassenwechsel zur Folge hat, besteht keine Veranlassung, die von der Änderung nicht berührten Teile des Gebäudes anzupassen.



IV. Sonderbauten, Art. 2 IV (ab 1.1.25)

Nr. 4: Verkaufsstätten

- In Art. 2 IV Nr. 4 wird die Einstiegsschwelle in den Sonderbau für **erdgeschossige** Verkaufsstätten von einer Fläche der Verkaufsräume und Ladenstraßen von mehr als **800 m²** auf mehr als **2.000 m²** angehoben.
- Damit werden weitgehend typisierte Verkaufsmärkte, z.B. Discounter, aus dem Sonderbautatbestand ausgenommen.
- Von einer Lage im **Erdgeschoss** ist auszugehen, wenn die Rettungswege aus den Verkaufsräumen bzw. Ladenstraßen nicht über Treppen – Eingangsstufen ausgenommen – ins Freie führen.
- In diesem Fall bedarf es keiner Prüfung etwaiger Bedenken hinsichtlich der Personenrettung nach Art. 31 III und keiner speziellen bauordnungsrechtlichen Betriebsvorschriften.
- Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Einstufung einer erdgeschossigen Verkaufsstätte als Sonderbau Art. 2 IV Nr. 4 als spezielle Regelung der allgemeinen Regelung des Art. 2 IV **Nr. 3** vorgeht.
- Eine erdgeschossige Verkaufsstätte mit einer Grundfläche von mehr als 1.600 m², deren Verkaufsräume und Ladenstraßen in Summe nicht mehr als 2.000 m² haben, ist also kein Sonderbau.

IV. Sonderbauten, Art. 2 IV (ab 1.1.25) Nr. 8: Gaststätten

- In Art. 2 IV Nr. 8 wird die Einstiegschwelle in den Sonderbau für Gaststätten generell auf Betriebe mit mehr als **60 Gastplätzen** angehoben (**bisher 40**), für *erdgeschossige* Gaststätten auf Betriebe mit mehr als **100 Gastplätzen**.
- Für die Voraussetzung „erdgeschossig“ ist auf die Lage der Gastplätze abzustellen.
- Lage im **Erdgeschoss** = wenn die Rettungswege aus den Gasträumen nicht über Treppen – Eingangsstufen ausgenommen – ins Freie führen.
- Bei Gaststätten im **Obergeschoss** ist bis zur Sonderbaugrenze der 2. Rettungsweg regelmäßig über Rettungsgeräte der Feuerwehr zulässig (Art. 31 III 2).

IV. Sonderbauten, Art. 2 IV (ab 1.1.25) **Nr. 9: Beherbergungsstätten**

- Sonderbautatbestände für Beherbergungsstätten und Spielhallen: Nr. 9 bzw. 10
- Bei Beherbergungsstätten wird die Einstiegschwelle in den Sonderbau an die „Einstiegschwelle“ in § 1 I BStättV angeglichen.
- Mit „mehr als **30 Betten**“ (**bisher: 12**) sind also **Gastbetten** gemeint.
- Da für Betriebe mit bis zu 30 Betten nun keine einzelfallbezogenen Anforderungen zur Abwehr von Nachteilen auf der Grundlage des Art. 54 III 1 Hs. 1 mehr möglich sind, wird für deren Schlafräume generell die Installation von **Rauchwarnmeldern** zur Alarmierung schlafender Personen in Art. 45 IV vorgeschrieben.
- Eine Pflicht zur Nachrüstung bestehender Beherbergungsstätten mit Rauchwarnmeldern ist damit **nicht** verbunden.



Gliederung: die wichtigsten Änderungen

- I. im Verfahren
- II. bei den verfahrensfreien Vorhaben
- III. im Satzungsrecht:
 - 1. Stellplatzsatzung
 - 2. Kinderspielplatzsatzung
 - 3. Freiflächengestaltungssatzung
- IV. Gebäudeklassen und Sonderbauten
- V. **Abstandsflächenrecht und Brandschutz**
- VI. Solaranlagen

V. Abstandsflächenrecht, Art. 6 I 3 (ab 1.1.25)

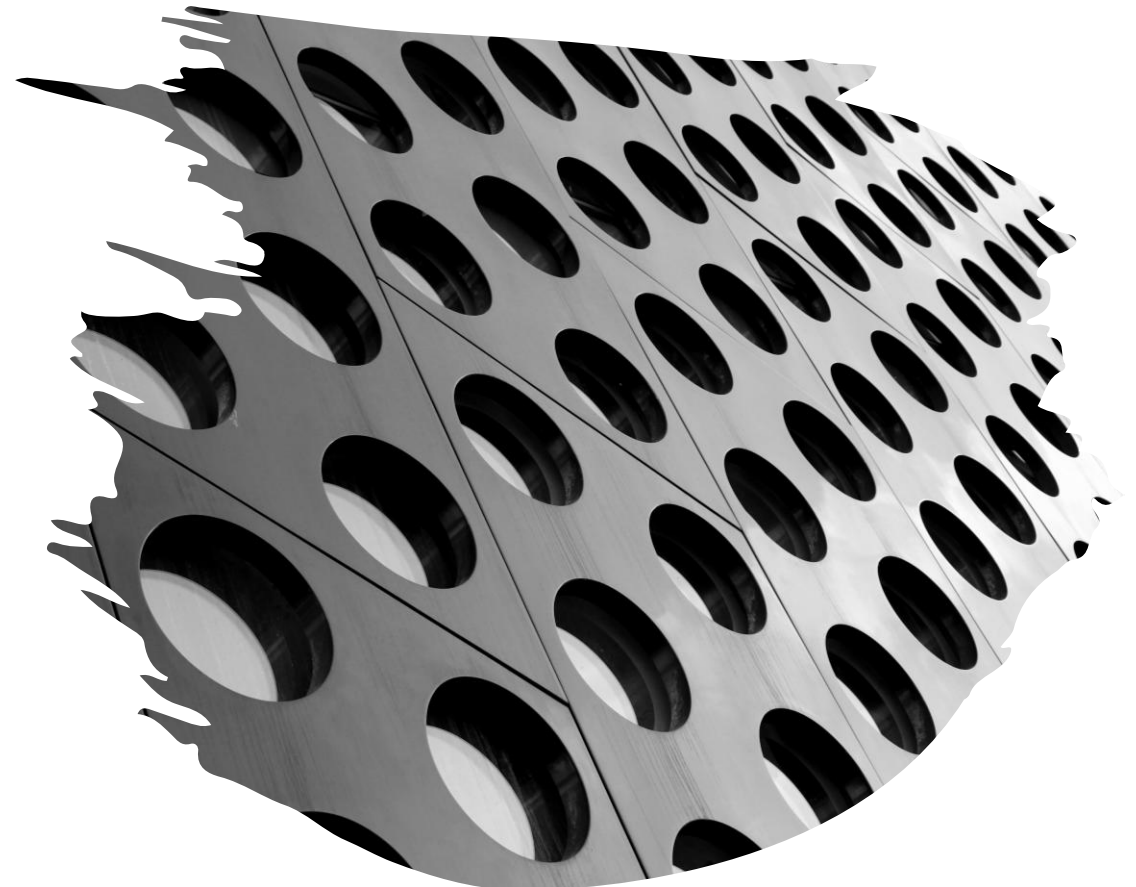
- Im neuen Art. 6 I 3 werden nicht abschließend Regelbeispiele aufgezählt, bei denen von Anlagen **keine gebäudegleiche Wirkung** ausgeht. Sie müssen somit im Regelfall keine bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten.
- Mit der Nennung von Antennen und Antennen tragenden Masten für den **Mobilfunk** und den **Digitalfunk** der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) im Außenbereich (Art. 6 I 3 Nr. 1) ist keine inhaltliche Änderung verbunden. Die fehlende Abstandsflächenpflicht war bisher in Art. 6 VII 1 Nr. 4 geregelt.
- Die Neuregelung im Abstandsflächenrecht für **Windenergieanlagen** im Außenbereich (Art. 6 I 3 Nr. 2) lässt die bisher in Einzelfällen erforderlichen Abweichungen bzw. Abstandsflächenübernahmen entfallen.
- Nach Art. 6 I 3 Nr. 3 haben **ebenerdige Terrassen** keine gebäudegleiche Wirkung. Ebenerdigkeit liegt vor, wenn die Oberkante der Terrasse in etwa an der Geländeoberfläche endet.
- Bei unebenem Gelände ist dies erfüllt, wenn Ebenerdigkeit zumindest überwiegend gegeben ist.
- Art. 6 I 3 Nr. 3 = lediglich **Regelbeispiel** und hat für Terrassen **keine abschließende** Wirkung.
- Auch Terrasse, die zwar wegen des Höhenunterschieds zur Geländeoberfläche nicht mehr als „ebenerdig“ zu bewerten ist, von der aber keine gebäudegleiche Wirkung ausgeht, löst keine Abstandsflächenpflicht aus.
- Dafür kommt es auf die Umstände des konkreten Einzelfalls an.
- Ab **75 cm** über der Geländeoberfläche dürfte von der Terrasse **regelmäßig** Störpotenzial ausgehen und sie damit abstandsflächenpflichtig werden.

V. Abstandsflächenrecht, Art. 6 I 3 (ab 1.1.25)

- Art. 6 I 3 **Nr. 4** dient der Klarstellung, dass **Wärmepumpen** und zugehörige Einhausungen mit einer Höhe bis zu **2 m** über der Geländeoberfläche **keine gebäudegleiche Wirkung** haben.
- Auf die fehlende gebäudegleiche Wirkung von **Wärmepumpen**, denen es an der einem Gebäude gleichkommenden räumlichen Ausdehnung fehlt, wurde bereits mit Rundschreiben des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24. Juli 2023 (Az.: 24-4101-10-25-89) hingewiesen.
- Unberührt bleibt die materiell-bauplanungsrechtliche Anforderung, wonach Wärmepumpen das **Gebot der Rücksichtnahme** beachten müssen.
- Im Fall nachträglichen Einbaus einer Wärmepumpe und in dem Fall, in dem zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht feststeht, welche Wärmepumpe verwendet wird, ist davon auszugehen, dass die handelsüblichen Wärmepumpen dieser Anforderung entsprechen.
- Wärmepumpen sind als Anlagen der **technischen Gebäudeausrüstung verfahrensfrei**, Art. 57 I Nr. 2 Buchst. b).
- Soweit zum Zeitpunkt der Antragstellung für ein Gesamtvorhaben bereits feststeht, welche Wärmepumpe verwendet wird, kann der aufgrund einer besonderen Nachbarsituation im Einzelfall erforderliche Nachweis, dass das Gebot der Rücksichtnahme beachtet wird, durch die Angaben zur Geräuschentwicklung in den **Datenblättern** der **Hersteller** erfolgen.

V. Trennwände, Art. 27 V (ab 1.1.25)

- Auf die Bedingung, dass Öffnungen in Trennwänden auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sein müssen, wird **verzichtet**.
- Anders als etwa bei **Brandwänden** (Art. 28 VIII 1), wird es bei Trennwänden zwischen betrieblich selbstständigen Nutzungseinheiten ohnehin schon im Interesse der Betreiber liegen, Öffnungen in den die Nutzungseinheit umgebenden Wänden auf ein zwingend notwendiges Ausmaß zu begrenzen.
- Bei grenznahen Gebäudeabschlusswänden in der Qualität von Trennwänden, (diese sind nur bei Gebäuden der **Gebäudeklassen 1 und 2** zulässig, Art. 28 II 2), erleichtert die Regelung den **Einbau feuerwiderstandsfähiger Fenster**.



V. Brandwände/Trennwände, Art. 28 II 2 Halbsatz 2 und X (ab 1.1.25)

- Die Ergänzungen dienen der **Klarstellung**.
- Aus dem Wortlaut des Gesetzes ergab sich bisher nicht, dass die Alternative zu einer feuerwiderstandsfähigen Gebäudeabschlusswand – ein Abstand von **5 m** zu bestehenden oder künftig zulässigen Gebäuden – nach Art. 28 II 1 entsprechend auch für Fälle nach Satz 2 gilt, bei denen für die Gebäudeabschlusswand keine Brandwandqualität, sondern lediglich **Trennwandqualität** verlangt ist.
- Dasselbe gilt für die Erleichterung in X für **seitliche** Wände von Vorbauten. Nach dem Wortlaut galt sie bislang nur für Wände, die nach II 1 i.V.m. III 1 Brandwandqualität haben mussten sowie für Wände, die anstelle von Brandwänden nach III 2 mit verminderter Feuerwiderstandsfähigkeit zulässig sind, nicht jedoch für Wände, die nach II 2 lediglich Trennwandqualität haben müssen.



Gliederung: die wichtigsten Änderungen

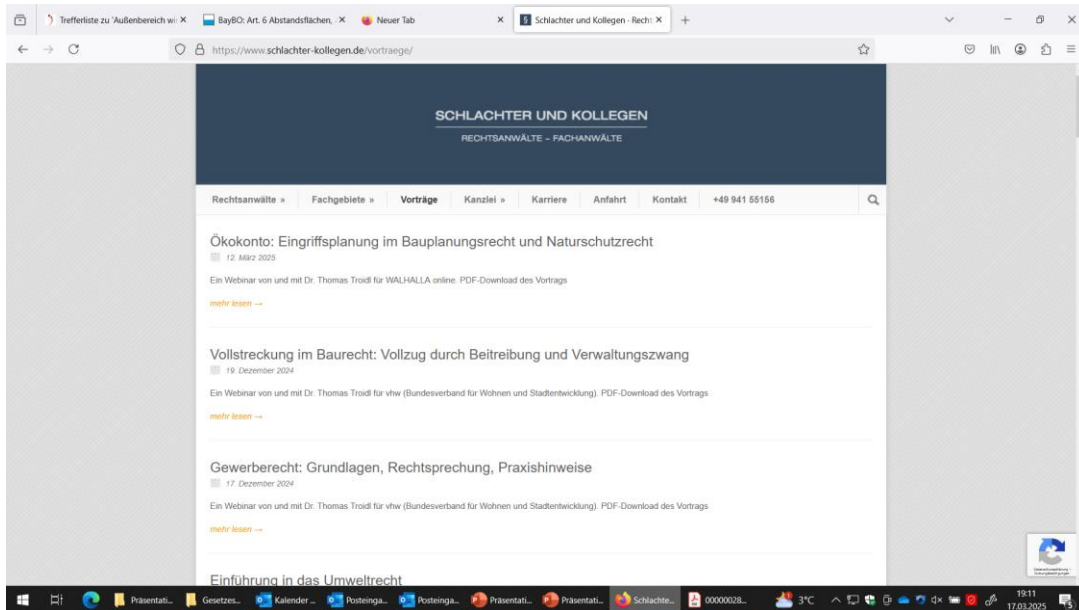
- I. im Verfahren
- II. bei den verfahrensfreien Vorhaben
- III. im Satzungsrecht:
 - 1. Stellplatzsatzung
 - 2. Kinderspielplatzsatzung
 - 3. Freiflächengestaltungssatzung
- IV. Gebäudeklassen und Sonderbauten
- V. Abstandsflächenrecht und Brandschutz
- VI. **Solaranlagen**

VI. Solaranlagen, Art. 30 (ab 1.1.25)

- Bei Solaranlagen auf **Dächern** entfällt die bisherige Unterscheidung zwischen dachparallel und nicht dachparallel installierten Anlagen.
- Damit ist nun für beide Arten einheitlich ein **Mindestabstand** von **0,5 m** zu **Brandwänden** oder Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, vorgegeben, soweit sie nicht durch diese Wände gegen **Brandübertragung** geschützt sind.



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Diese Präsentation finden Sie

- topaktuell
- in Farbe
- durchsuchbar
- all over the world
- zum kostenlosen download

auf unserer **Homepage:**

www.rae-schlachter.de