Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt

Herausgegeben von der Sächsischen Staatskanzlei

Nr. 27/1992 **Dresden, 20. August 1992** **2B 12109 B**

Inhaltsverzeichnis

		Seite
19. 8. 1992	Bekanntmachung der Neufassung der Sächsischen Bauordnung	375

Bezug:
Das Sächsische Gesetz- und Verordnungsblatt wird im Auftrag des Herausgebers vom SAXONIA Verlag ausgeliefert.
Bestellungen sind generell schriftlich an den SAXONIA Verlag, Abt. Versand zu richten.
SV SAXONIA Verlag für Recht, Wirtschaft und Kultur GmbH
Lingnerallee 3, 01069 Dresden
Tel./FAX: (0351)4874366, E-Mail: Verlag-Saxonia@t-online.de

Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt

Herausgegeben von der Sächsischen Staatskanzlei

Nr. 27/1992 | **Dresden, 20. August 1992** | **2B 12109 B**

Inhaltsverzeichnis

		Seite
19. 8. 1992	Bekanntmachung der Neufassung der Sächsischen Bauordnung	375

Bezug:
Das Sächsische Gesetz- und Verordnungsblatt wird im Auftrag des Herausgebers vom SAXONIA Verlag ausgeliefert.
Bestellungen sind generell schriftlich an den SAXONIA Verlag, Abt. Versand zu richten.
SV SAXONIA Verlag für Recht, Wirtschaft und Kultur GmbH
Lingnerallee 3, 01069 Dresden
Tel./FAX: (0351)4874366, E-Mail: Verlag-Saxonia@t-online.de

Bekanntmachung
der Neufassung der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)
Vom 19. August 1992

Aufgrund des Artikels 2 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Bauordnung vom 17. Juli 1992 (SächsGVBl. S. 363) wird nachstehend der Wortlaut des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) unter der neuen Bezeichnung „Sächsische Bauordnung (SächsBO)" in der seit 18. August 1992 geltenden Fassung bekanngemacht.

Die Neufassung berücksichtigt:

1. die Fassung des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. DDR I Nr. 50 S. 929),
2. den am 18. August 1992 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Bauordnung vom 17. Juli 1992 (SächsGVBl. S. 363).

Dresden, den 19. August 1992

Der Staatsminister des Innern

In Vertretung
Hubert Wicker
Staatssekretär

Sächsische Bauordnung
(SächsBO)
Vom 17. Juli 1992

Inhaltsverzeichnis

Erster Teil
Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich
§ 2 Begriffe
§ 3 Allgemeine Anforderungen

Zweiter Teil
Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
§ 6 Abstandflächen
§ 7 Übernahme von Abständen und Abstandflächen auf Nachbargrundstücke
§ 8 Teilung von Grundstücken
§ 9 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen
§ 10 Einfriedung der Baugrundstücke
§ 11 Gemeinschaftsanlagen

Dritter Teil
Bauliche Anlagen

Erster Abschnitt
Gestaltung

§ 12 Gestaltung
§ 13 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

Zweiter Abschnitt
Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 14 Baustelle
§ 15 Standsicherheit
§ 16 Schutz gegen schädliche Einflüsse
§ 17 Brandschutz
§ 18 Wärmeschutz, Schallschutz und Erschütterungsschutz
§ 19 Verkehrssicherheit
§ 20 Dauerhaftigkeit

Dritter Abschnitt
Bauprodukte, Einrichtungen und Bauarten

§ 21 Bauprodukte, Einrichtungen und Bauarten
§ 22 Neue Bauprodukte und Bauarten

§ 23 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung neuer Bauprodukte und Bauarten
§ 24 Prüfzeichen
§ 25 Überwachung

Vierter Abschnitt
Wände, Decken und Dächer

§ 26 Tragende Wände, Pfeiler und Stützen
§ 27 Außenwände
§ 28 Trennwände
§ 29 Brandwände
§ 30 Decken
§ 31 Dächer

Fünfter Abschnitt
Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen

§ 32 Treppen
§ 33 Treppenräume
§ 34 Allgemein zugängliche Flure
§ 35 Aufzüge
§ 36 Fenster, Türen, Kellerlichtschächte
§ 37 Umwehrungen und Abdeckungen

Sechster Abschnitt
Haustechnische Anlagen und Feuerungsanlagen

§ 38 Lüftungsanlagen, Installationsschächte und Installationskanäle
§ 39 Feuerungsanlagen,Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen
§ 40 Wasserversorgungsanlagen
§ 41 Anlagen für Abwasser und Niederschlagswasser
§ 42 Einleitung des Abwassers in Kleinkläranlagen, Gruben oder Sickeranlagen
§ 43 Abfallschächte
§ 44 Anlagen für feste Abfallstoffe

Siebenter Abschnitt
Aufenthaltsräume und Wohnungen

§ 45 Aufenthaltsräume
§ 46 Wohnungen
§ 47 Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen und Dachräumen
§ 48 Bäder und Toilettenräume

Achter Abschnitt
Besondere bauliche Anlagen

§ 49 Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder
§ 50 Ställe
§ 51 Ausnahmen für Behelfsgebäude und untergeordnete Gebäude
§ 52 Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung
§ 53 Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen

Vierter Teil
Die am Bau Beteiligten

§ 54 Grundsatz
§ 55 Bauherr
§ 56 Entwurfsverfasser
§ 57 Unternehmer
§ 58 Bauleiter

Fünfter Teil
Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren

§ 59 Aufbau der Bauaufsichtsbehörden
§ 60 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden
§ 61 Sachliche Zuständigkeit
§ 62 Genehmigungsbedürftige Vorhaben
§ 63 Genehmigungsfreie Vorhaben
§ 64 Bauantrag und Bauvorlagen
§ 65 Bauvorlageberechtigung
§ 66 Vorbescheid
§ 67 Behandlung des Bauantrags
§ 68 Ausnahmen und Befreiungen
§ 69 Beteiligung der Nachbarn
§ 70 Baugenehmigung und Baubeginn
§ 71 Teilbaugenehmigung
§ 72 Geltungsdauer der Genehmigung
§ 73 Typengenehmigung
§ 74 Genehmigung Fliegender Bauten
§ 75 Zustimmung zu Vorhaben öffentlicher Bauherren
§ 76 Baueinstellung
§ 77 Beseitigung von baulichen Anlagen
§ 78 Bauüberwachung
§ 79 Bauzustandsbesichtigung
§ 80 Baulasten und Baulastenverzeichnis

Sechster Teil
Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften

§ 81 Ordnungswidrigkeiten
§ 82 Rechtsvorschriften
§ 83 Örtliche Bauvorschriften
§ 84 Bestehende bauliche Anlagen
§ 85 Übergangsvorschriften

Erster Teil
Allgemeine Vorschriften

§ 1
Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für alle baulichen Anlagen. Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs und ihre Nebenanlagen, mit Ausnahme von Gebäuden,
2. Anlagen, soweit sie der Bergaufsicht unterliegen, mit Ausnahme von Gebäuden,
3. Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasser- und Abfallbeseitigung oder dem Fernmeldewesen dienen, mit Ausnahme von Gebäuden,
4. Leitungen aller Art außerhalb von Baugrundstücken,
5. Krane und Krananlagen.

§ 2
Begriffe

(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Zu den baulichen Anlagen zählen auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Campingplätze, Wochenendplätze, Zeltplätze, Spiel- und Sportflächen,
4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
5. Gerüste und Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

(2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeig-

net oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.
(3) Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, an keiner Stelle mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt. Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Gebäude mittlerer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden des obersten Geschosses höher als 7 m und nicht höher als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.
(4) Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
(5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.
(6) Oberirdische Geschosse sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen. Hohlräume zwischen den Decken oder der obersten Decke und dem Dach, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Geschosse (zum Beispiel Installationsgeschosse).
(7) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungsräume, Verkaufsräume, Werkräume oder Lagerräume für Kraftfahrzeuge gelten nicht als Stellplätze oder Garagen.
(8) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.
(9) Bauprodukte sind
1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die dazu bestimmt sind, in bauliche Anlagen dauerhaft eingebaut zu werden,
2. vorgefertigte, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte bauliche Anlagen, die dazu bestimmt sind, mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser und Fertiggaragen.

(10) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

§ 3
Allgemeine Anforderungen

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instandzusetzen und instandzuhalten, daß die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden und den allgemeinen ökologischen Belangen Rechnung getragen wird; sie müssen ihrem Zweck entsprechend ohne Mißstände zu benutzen sein. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn eine andere Lösung in gleicher Weise die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 erfüllt; § 22 bleibt unberührt.
(2) Für den Abbruch baulicher Anlagen, für die Änderung ihrer Benutzung und für die Baustelle gilt Absatz 1 sinngemäß.
(3) Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung eingeführten Technischen Baubestimmungen. Bei der Bekanntmachung kann hinsichtlich des Inhalts der Baubestimmungen auf die Fundstelle verwiesen werden.

Zweiter Teil
Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4
Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat; bei Wohnwegen kann auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.
(2) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn durch Baulast[1)] gesichert ist, daß keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

§ 5
Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Der Zu- oder Durchgang muß mindestens 1,25 m breit sein und darf durch Einbauten nicht eingeengt werden; bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen genügt eine lichte Breite von 1 m. Die lichte Höhe des Zu- und Durchgangs muß mindestens 2 m betragen.
(2) Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Absatzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchganges eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muß senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen. Wände und Decken von Durchfahrten müssen feuerbeständig sein.
(3) Eine andere Verbindung als nach den Absätzen 1 oder 2 kann gestattet werden, wenn dadurch der Einsatz der Feuerwehr nicht behindert wird; sie kann verlangt werden, wenn der Einsatz der Feuerwehr es erfordert.
(4) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Zufahrten oder Durchfahrten nach Absatz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen verlangt werden.
(5) Bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen diese Stellen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Diese Fläche muß einen Abstand von mindestens 3 m und höchstens 9 m, bei mehr als 18 m Brüstungshöhe einen Abstand von höchstens 6 m von der Außenwand haben; größere Abstände können gestattet werden, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.
(6) Die Zufahrten und Durchfahrten nach Absatz 2 sowie die befahrbaren Flächen nach Absatz 5 dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten. Sie müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Die befahrbaren Flächen nach Absatz 5 müssen nach oben offen sein.

§ 6
Abstandflächen

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Eine Abstandfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Nachbargrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften
1. das Gebäude an die Grenze gebaut werden muß oder
2. das Gebäude an die Grenze gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück angebaut wird.

Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Nachbargrenze gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Grenze vorhanden, so kann gestattet oder

1) in § 80 Abs. 1 geregeltes Rechtsinstitut

verlangt werden, daß angebaut wird. Muß nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Nachbargrenze gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, daß eine Abstandfläche eingehalten wird.

(2) Die Abstandflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

(3) Die Abstandflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandflächen zulässig sind oder gestattet werden.

(4) Die Tiefe der Abstandflächen bemißt sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt. Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:

1. voll die Höhe von
   - Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70°,
   - Giebelflächen im Bereich dieser Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben,
2. zu einem Drittel die Höhe von
   - Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45°,
   - Dächern mit Dachgaupen oder Dachaufbauten, deren Gesamtbreite je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand beträgt,
   - Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben.

Das sich ergebende Maß ist H.

(5) Die Tiefe der Abstandflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. In Kerngebieten genügt eine Tiefe von 0,5 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m. In Sondergebieten können geringere Tiefen als nach Satz 1, jedoch nicht weniger als 3 m, gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt.

(6) Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandfläche 0,5 H, mindestens 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an ein anderes Gebäude oder an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an andere Gebäude oder an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden.

(7) Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone, bleiben bei der Bemessung der Abstandflächen außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Von den Nachbargrenzen müssen sie mindestens 2 m entfernt bleiben.

(8) Unbeschadet der Absätze 5 und 6 darf die Tiefe der Abstandfläche 5 m nicht unterschreiten

1. bei Wänden aus brennbaren Baustoffen, die nicht mindestens feuerhemmend sind sowie
2. bei feuerhemmenden Wänden, deren Oberfläche aus normalentflammbaren Baustoffen besteht oder die überwiegend eine Verkleidung aus normalentflammbaren Baustoffen haben.

Dies gilt nicht für Gebäude mit nicht mehr als einem Geschoß über der Geländeoberfläche.

(9) Abweichend von Absatz 5 genügt in Gewerbe- und Industriegebieten bei Wänden ohne Öffnungen als Tiefe der Abstandfläche

1. 1,50 m, wenn die Wände mindestens feuerhemmend sind und einschließlich ihrer Verkleidungen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
2. 3 m, wenn die Wände mindestens feuerhemmend sind oder einschließlich ihrer Verkleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Dies gilt nicht für Abstandflächen gegenüber Grundstücksgrenzen.

(10) Für bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gelten die Absätze 1 bis 9 gegenüber Gebäuden und Nachbargrenzen sinngemäß.

(11) In den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandflächen sind zulässig

1. Garagen einschließlich Abstellraum bis zu 8 m Länge je Nachbargrenze und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der festgelegten Geländeoberfläche, wenn an die Nachbargrenze gebaut wird,
2. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m, in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Begrenzung der Höhe.

(12) In den Abstandflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandflächen können, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird, gestattet werden

1. Garagen, soweit sie nicht in § 11 Abs. 1 erfaßt sind,
2. eingeschossige Gebäude ohne Fenster zu diesem Gebäude,
3. bauliche Anlagen sowie Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

(13) Liegen sich Wände desselben Gebäudes gegenüber, so können geringere Tiefen der Abstandflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(14) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies erfordern und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

(15) Ergeben sich aus einem Bebauungsplan durch ausdrückliche, zwingende Festsetzung der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Zahl der Vollgeschosse geringere Tiefen der Abstandflächen und ist eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung in der Begründung zum Bebauungsplan nachgewiesen, so gelten diese Tiefen. Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt.

§ 7
Übernahme von Abständen und Abstandflächen auf Nachbargrundstücke

(1) Soweit nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Abstände und Abstandflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, daß sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstände und Abstandflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann, bleiben unberührt. Als öffentlich-rechtliche Sicherung gilt die Eintragung einer Baulast.

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

§ 8
Teilung von Grundstücken

(1) Die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.
(2) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden, durch die Versagungsgründe ausgeräumt werden.
(3) Die Teilung darf in das Liegenschaftskataster erst übernommen werden, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist.

§ 9
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung kann verlangt werden.
(2) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen kann verlangt werden, daß die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder verändert wird, um eine Störung des Straßenbildes, Ortsbildes oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Oberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.
(3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei bis zu fünf Wohnungen ist auf dem Baugrundstück eine Spielfläche für Kleinkinder, bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen eine Kinderspiel- und Freizeitfläche bereitzustellen und zu unterhalten. Eine Teilfläche der Kinderspiel- und Freizeitfläche ist als Spielfläche für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes anzulegen.
(4) Die Größe der Kinderspielflächen richtet sich nach Zahl und Art der Wohnungen auf dem Grundstück. Auf ihre Bereitstellung kann verzichtet werden, wenn
1. in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage nach § 11 geschaffen wird oder vorhanden ist oder
2. die Art und die Lage der Wohnungen dies nicht erfordern.

(5) Bei bestehenden Gebäuden nach Absatz 3 Satz 1 kann die Bereitstellung von Kinderspielflächen verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

§ 10
Einfriedung der Baugrundstücke

Es kann verlangt werden, daß Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ganz oder teilweise eingefriedet oder abgegrenzt werden, wenn die Sicherheit dies erfordert. Das gleiche gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen, Lagerplätze, Ausstellungsplätze und Abstellplätze sowie für Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze, Sportplätze und Spielflächen.

§ 11
Gemeinschaftsanlagen

(1) Die Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung und der Betrieb von Gemeinschaftsanlagen, insbesondere für Kinderspielflächen (§ 9 Abs. 3 ff.), Plätze für Abfallbehälter (§ 44) und Stellplätze und Garagen (§ 49), für die in einem Bebauungsplan Flächen festgesetzt sind, obliegen den Eigentümern der Grundstücke, für die diese Anlagen bestimmt sind. Ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. Ist der Bauherr nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigter, so obliegt ihm die Beteiligung an der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung und dem Betrieb der Gemeinschaftsanlage. Die Verpflichtung nach Satz 1 gilt auch für die Rechtsnachfolger.
(2) Die Gemeinschaftsanlage muß hergestellt werden, sobald und soweit sie zur Erfüllung ihres Zweckes erforderlich ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann durch schriftliche Anordnung den Zeitpunkt für die Herstellung bestimmen.
(3) Die Baugenehmigung kann davon abhängig gemacht werden, daß der Antragsteller in Höhe des voraussichtlich auf ihn entfallenden Anteils der Herstellungskosten Sicherheit leistet.

Dritter Teil
Bauliche Anlagen

Erster Abschnitt
Gestaltung

§ 12
Gestaltung

(1) Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, daß sie nicht verunstaltet wirken.
(2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derartig in Einklang zu bringen, daß sie das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

§ 13
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

(1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Bilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
(2) Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
(3) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen sind, soweit in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist,
1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
2. Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefaßt sind,
3. einzelne Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die im Interesse des Verkehrs auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen,
4. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und Versammlungsstätten, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken,
5. Werbeanlagen auf Ausstellungsgeländen und Messegeländen.

(4) In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sind nur Werbeanlagen zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche u. ä. Veranstaltungen; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. In reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.
(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Warenautomaten entsprechend.

(6) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf
1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
2. Werbemittel an Zeitungsverkaufsstellen und Zeitschriftenverkaufsstellen,
3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,
4. Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes.

Zweiter Abschnitt
Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 14
Baustelle

(1) Baustellen sind so einzurichten, daß bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder abgebrochen werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.
(2) Bei Bauarbeiten, durch die unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen oder durch Warnzeichen zu kennzeichnen. Soweit erforderlich, sind Baustellen mit einem Bauzaun abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.
(3) Bei der Ausführung genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muß, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

§ 15
Standsicherheit

(1) Jede bauliche Anlage muß im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstückes dürfen nicht gefährdet werden.
(2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen ist zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können.

§ 16
Schutz gegen schädliche Einflüsse

(1) Das Baugrundstück muß nach seiner Beschaffenheit für die bauliche Anlage so geeignet sein, daß durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
(2) Bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen müssen so angeordnet und beschaffen sein, daß durch Einflüsse nach Absatz 1 Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
(3) Werden in Gebäuden Bauteile aus Holz oder anderen organischen Stoffen vom Hausbock, vom echten Hausschwamm oder von Termiten befallen, so haben die für den ordnungsgemäßen Zustand des Gebäudes verantwortlichen Personen der unteren Bauaufsichtsbehörde unverzüglich Anzeige zu erstatten.

§ 17
Brandschutz

(1) Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, daß der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.
(2) Leichtentflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht für Baustoffe, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.
(3) Feuerbeständige Bauteile müssen in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; dies gilt nicht für feuerbeständige Abschlüsse von Öffnungen.
(4) Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muß in jedem Geschoß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Der erste Rettungsweg muß in Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen; der zweite Rettungsweg kann eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle oder eine weitere notwendige Treppe sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr vorgehalten werden.
(5) Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

§ 18
Wärmeschutz, Schallschutz und Erschütterungsschutz

(1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.
(2) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, daß Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
(3) Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, daß Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

§ 19
Verkehrssicherheit

(1) Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken müssen verkehrssicher sein.
(2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder ihre Nutzung nicht gefährdet werden.

§ 20
Dauerhaftigkeit

Jede bauliche Anlage und ihre Teile müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen der §§ 15 bis 19 ihrem Zweck entsprechend angemessen dauerhaft erfüllen.

Dritter Abschnitt
Bauprodukte, Einrichtungen und Bauarten

§ 21
Bauprodukte, Einrichtungen und Bauarten

(1) Bauprodukte und Einrichtungen, die bei der Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen verwendet werden, müssen den Anforderungen dieses Gesetzes und den Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes entsprechen. Sie sind brauchbar, wenn sie diesen Anforderungen sowie den Anforderungen sonstiger öffentlicher Vorschriften entsprechen.
(2) Bei Bauprodukten, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen

abhängt, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde vom Hersteller den Nachweis verlangen, daß er über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt.

§ 22
Neue Bauprodukte und Bauarten

(1) Bauprodukte und Bauarten, die noch nicht allgemein gebräuchlich und bewährt sind (neue Bauprodukte und Bauarten), dürfen nur verwendet oder angewendet werden, wenn ihre Brauchbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 nachgewiesen ist.
(2) Der Nachweis nach Absatz 1 kann durch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 23) oder ein Prüfzeichen (§ 24) geführt werden. Wird er nicht auf diese Weise geführt, so bedarf die Verwendung oder Anwendung der neuen Bauprodukte und Bauarten im Einzelfall der Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde oder der von ihr bestimmten Behörde. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist. Für prüfzeichenpflichtige Bauprodukte (§ 24) kann der Nachweis nach Absatz 1 nur durch das Prüfzeichen erbracht werden.
(3) Der Nachweis nach Absatz 1 ist nicht erforderlich, wenn die neuen Bauprodukte und Bauarten den von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung eingeführten Technischen Baubestimmungen entsprechen, es sei denn, daß die oberste Bauaufsichtsbehörde diesen Nachweis verlangt hat.

§ 23
Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung neuer Bauprodukte und Bauarten

(1) Für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassungen für neue Bauprodukte und Bauarten ist die oberste Bauaufsichtsbehörde oder eine von ihr bestimmte Behörde zuständig.
(2) Die Zulassung ist bei der obersten Bauaufsichtsbehörde oder bei der von ihr bestimmten Behörde zu beantragen. Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. § 67 Abs. 2 gilt entsprechend.
(3) Probestücke und Probeausführungen, die für die Prüfung der Brauchbarkeit der Bauprodukte und Bauarten erforderlich sind, sind vom Antragsteller zur Verfügung zu stellen und durch Sachverständige zu entnehmen oder unter ihrer Aufsicht herzustellen. Die Sachverständigen werden von der obersten Bauaufsichtsbehörde oder der von ihr bestimmten Behörde oder im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde oder von ihr bestimmten Behörde bestimmt.
(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde ist berechtigt, für die Durchführung der Prüfung eine bestimmte technische Prüfstelle sowie für die Probeausführungen eine bestimmte Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorzuschreiben.
(5) Die Zulassung wird auf der Grundlage des Gutachtens eines Sachverständigenausschusses erteilt, und zwar widerruflich für eine Frist, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Bei offensichtlich unbegründeten Anträgen braucht ein Gutachten nicht eingeholt zu werden. Die Zulassung kann unter Anordnungen erteilt werden, die sich vor allem auf die Herstellung, die Baustoffeigenschaften, die Verwendung und Anwendung, die Kennzeichnung, die Überwachung, die Weitergabe von Zulassungsabschriften und die Unterrichtung der Abnehmer beziehen. Die Zulassung kann auf Antrag um jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden; § 72 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Sie ist zu widerrufen, wenn sich die neuen Bauprodukte oder Bauarten nicht bewähren.
(6) Zulassungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland gelten auch im Freistaat Sachsen.
(7) Die Zulassung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.
(8) Eine Überprüfung der Brauchbarkeit der neuen Bauprodukte und Bauarten für den Verwendungszweck ist nicht erforderlich, wenn eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung erteilt ist. Soweit es im Einzelfall erforderlich ist, kann die Bauaufsichtsbehörde Auflagen machen oder allgemein bauaufsichtlich zugelassen Bauprodukte und Bauarten ausschließen.

§ 24
Prüfzeichen

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, daß bestimmte werkmäßig hergestellte Bauprodukte und Einrichtungen, bei denen wegen ihrer Eigenart und Zweckbestimmung die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 in besonderem Maße von ihrer einwandfreien Beschaffenheit abhängt, nur verwendet oder eingebaut werden dürfen, wenn sie ein Prüfzeichen haben. Sind für die Verwendung der Bauprodukte oder Einrichtungen besondere Bestimmungen getroffen, so ist dies im Prüfzeichen kenntlich zu machen.
(2) Über die Zuteilung des Prüfzeichens entscheidet die oberste Bauaufsichtsbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde. § 23 Abs. 3 bis 7 gilt entsprechend.
(3) Das zugeteilte Prüfzeichen ist auf den Bauprodukten oder Einrichtungen oder, wenn dies nicht möglich ist, auf ihrer Verpackung oder dem Lieferschein in leicht erkennbarer und dauerhafter Weise anzubringen.
(4) Bauprodukte und Einrichtungen, die bei werkmäßiger Herstellung eines Prüfzeichens bedürfen, dürfen an der Baustelle nur nach Richtlinien oder mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde oder der von ihr bestimmten Behörde hergestellt werden.
(5) § 23 Abs. 8 gilt entsprechend.

§ 25
Überwachung

(1) Ist wegen der Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 für Bauprodukte, Einrichtungen und Bauarten nach den §§ 23 oder 24 ein Nachweis einer ständigen ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich, so kann die oberste Bauaufsichtsbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde in der Zulassung oder bei der Erteilung des Prüfzeichens bestimmen, daß nur Erzeugnisse verwendet werden dürfen, die einer Überwachung (Eigen- und Fremdüberwachung) unterliegen. Für andere Bauprodukte, Bauarten und Einrichtungen als nach den §§ 23 und 24 kann die oberste Bauaufsichtsbehörde dies unter den Voraussetzungen des Satzes 1 durch Rechtsverordnung bestimmen.
(2) Die Überwachung wird durch Überwachungsgemeinschaften oder aufgrund von Überwachungsverträgen durch Prüfstellen durchgeführt. Die Überwachungsgemeinschaften und die Prüfstellen bedürfen der Anerkennung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde oder der von ihr bestimmten Behörde; die von den Ländern der Bundesrepublik Deutschland ausgesprochenen Anerkennungen gelten auch im Freistaat Sachsen. Die Überwachung ist nach den in der Zulassung und in dem Prüfzeichen enthaltenen Anordnungen (§ 23 Abs. 5, § 24 Abs. 2) und nach einheitlichen Richtlinien durchzuführen. Die Richtlinien werden von der obersten Bauaufsichtsbehörde oder der von ihr bestimmten Behörde anerkannt oder erlassen; in ihnen kann auch das Überwachungszeichen und die Form seiner Erteilung und seines Einzuges geregelt werden. Überwachungsverträge bedürfen der Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde oder der von ihr bestimmten Behörde; die Zustimmung kann auch allgemein erteilt werden.
(3) Bei der Verwendung der Bauprodukte, Einrichtungen und Bauarten nach Absatz 1 ist nachzuweisen, daß der Herstellungsbetrieb der Überwachung unterliegt. Der Nachweis gilt insbesondere als erbracht, wenn die Bauprodukte und Einrichtungen oder, wenn dies nicht möglich ist, ihre Verpackung oder der Lieferschein durch Überwachungszeichen gekennzeichnet sind.
(4) § 23 Abs. 8 gilt entsprechend.

Vierter Abschnitt
Wände, Decken und Dächer

§ 26
Tragende Wände, Pfeiler und Stützen

(1) Tragende Wände, Pfeiler und Stützen sind feuerbeständig, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend herzustellen. Dies gilt nicht für oberste Geschosse von Dachräumen.
(2) Im Keller sind tragende Wände, Pfeiler und Stützen feuerbeständig, bei Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen mindestens feuerhemmend und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen.
(3) Absätze 1 und 2 gelten nicht für freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als einer Wohnung, deren Aufenthaltsräume in nicht mehr als zwei Geschossen liegen, sowie für andere freistehende Gebäude ähnlicher Größe und freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

§ 27
Außenwände

(1) Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände sind, außer bei Gebäuden geringer Höhe, aus nichtbrennbaren Baustoffen oder mindestens feuerhemmend herzustellen.
(2) Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandverkleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen sind aus schwerentflammbaren Baustoffen herzustellen; Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen können gestattet werden, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen. Bei Gebäuden geringer Höhe sind, unbeschadet § 6 Abs. 8, Außenwandverkleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Brandausbreitung auf angrenzende Gebäude verhindert wird.

§ 28
Trennwände

(1) Zwischen Wohnungen sowie zwischen Wohnungen und fremden Räumen sind feuerbeständige, in obersten Geschossen von Dachräumen und in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmende Trennwände herzustellen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Trennwände bis zur Rohdekke oder bis unter die Dachhaut zu führen; dies gilt auch für Trennwände zwischen Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sowie zwischen dem landwirtschaftlichen Betriebsteil und dem Wohnteil eines Gebäudes.
(2) Außer bei Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind Öffnungen in Trennwänden zwischen Wohnungen sowie zwischen Wohnungen und fremden Räumen unzulässig. Sie können gestattet werden, wenn die Nutzung des Gebäudes dies erfordert und die Öffnungen mit mindestens feuerhemmenden, selbstschließenden Abschlüssen versehen sind oder der Brandschutz auf andere Weise sichergestellt ist.

§ 29
Brandwände

(1) Brandwände sind herzustellen
1. zum Abschluß von Gebäuden, bei denen die Abschlußwand bis zu 2,5 m von der Nachbargrenze errichtet wird, es sei denn, daß ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen Gebäuden gesichert ist,
2. zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude und bei aneinandergereihten Gebäuden auf demselben Grundstück in Abständen von höchstens 40 m; größere Abstände können gestattet werden, wenn die Nutzung des Gebäudes es erfordert und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen,
3. zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden auf demselben Grundstück sowie zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlichen Betriebsteil eines Gebäudes, wenn der umbaute Raum des Betriebsgebäudes oder des Betriebsteiles größer als 2000 m^3 ist.

Für Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als 2 Wohnungen sind abweichend von Satz 1 Nr. 1 und 2 anstelle von Brandwänden feuerbeständige Wände zulässig; Wände mit brennbaren Baustoffen können gestattet werden, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.
(2) Absatz 1 sowie § 6 Abs. 7 Satz 2 und Abs. 8 gelten nicht für seitliche Wände von Vorbauten wie Erker, die nicht mehr als 1,50 m vor die Flucht der vorderen oder hinteren Außenwand des Nachbargebäudes vortreten, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt.
(3) Anstelle einer Unterteilung von ausgedehnten Gebäuden nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 durch durchgehende innere Brandwände kann eine Unterteilung durch feuerbeständige Wände in Verbindung mit öffnungslosen feuerbeständigen Decken gestattet werden, wenn
1. die Nutzung des Gebäudes dies erfordert und
2. eine senkrechte Brandübertragung von Geschoß zu Geschoß nicht zu befürchten ist.

Die Unterstützung der Wände und Decken sowie die Abschlüsse von Treppenräumen müssen feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Absätze 4 bis 8 gelten entsprechend.
(4) Müssen auf einem Grundstück Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muß der Abstand der Brandwand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen. Dies gilt nicht, wenn die Gebäude oder Gebäudeteile in einem Winkel von mehr als 120° über Eck zusammenstoßen.
(5) Brandwände müssen feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Sie dürfen bei einem Brand ihre Standsicherheit nicht verlieren und müssen die Verbreitung von Feuer auf andere Gebäude oder Gebäudeabschnitte verhindern.
(6) Brandwände sind 0,30 m über Dach zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden. Bei Gebäuden mit weicher Bedachung (§ 31 Abs. 4) sind sie 0,50 m über Dach zu führen.
Bei Gebäuden geringer Höhe sind Brandwände sowie Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, bis unmittelbar unter die Dachhaut zu führen.
(7) Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen Brandwände nicht überbrücken. Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, daß der verbleibende Wandquerschnitt feuerbeständig bleibt; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend.
(8) Öffnungen in Brandwänden und in Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, sind unzulässig; sie können in inneren Brandwänden gestattet werden, wenn die Nutzung des Gebäudes dies erfordert. Die Öffnungen sind mit feuerbeständigen, selbstschließenden Abschlüssen zu versehen; Ausnahmen können gestattet werden, wenn der Brandschutz auf andere Weise gesichert ist.
(9) In inneren Brandwänden können Teilflächen aus lichtdurchlässigen nichtbrennbaren Baustoffen gestattet werden, wenn diese Flächen feuerbeständig sind.

§ 30
Decken

(1) Decken und ihre Unterstützungen sind feuerbeständig, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend herzustellen. Dies gilt nicht für oberste Geschosse von Dachräumen.

(2) Kellerdecken sind feuerbeständig, in Wohngebäuden mit geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen mindestens feuerhemmend herzustellen.
(3) Decken und ihre Unterstützungen zwischen dem landwirtschaftlichen Betriebsteil und dem Wohnteil eines Gebäudes sind feuerbeständig herzustellen.
(4) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als einer Wohnung, deren Aufenthaltsräume in nicht mehr als zwei Geschossen liegen, für andere freistehende Gebäude ähnlicher Größen sowie für freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude.
(5) Decken über und unter Wohnungen und Aufenthaltsräumen sowie Böden nicht unterkellerter Aufenthaltsräume müssen wärmedämmend sein.
(6) Decken über und unter Wohnungen, Aufenthaltsräumen und Nebenräumen müssen schalldämmend sein. Dies gilt nicht für Decken von Wohngebäuden mit nur einer Wohnung sowie für Decken zwischen Räumen derselben Wohnung und gegen nicht nutzbare Dachräume, wenn die Weiterleitung von Schall in Räume anderer Wohnungen vermieden wird.
(7) Der Absatz 5 und der Absatz 6 Satz 1 gelten nicht für Dekken über und unter Arbeitsräumen einschließlich Nebenräumen, die nicht an Wohnräume oder fremde Arbeitsräume grenzen, wenn wegen der Benutzung der Arbeitsräume ein Wärmeschutz oder Schallschutz unmöglich oder unnötig ist.
(8) Öffnungen in begehbaren Decken sind sicher abzudecken oder zu umwehren.
(9) Öffnungen in Decken, für die eine mindestens feuerhemmende Bauart vorgeschrieben ist, sind, außer bei Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen, unzulässig; dies gilt nicht für den Abschluß von Öffnungen innerhalb von Wohnungen. Öffnungen können gestattet werden, wenn die Nutzung des Gebäudes dies erfordert und die Öffnungen mit Abschlüssen versehen werden, deren Feuerwiderstandsdauer der der Decken entspricht. Ausnahmen können gestattet werden, wenn der Brandschutz auf andere Weise sichergestellt ist.

§ 31
Dächer

(1) Die Dachhaut muß gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Teilflächen der Bedachung und Vordächer, die diesen Anforderungen nicht genügen, können gestattet werden, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.
(2) Bei aneinandergebauten giebelständigen Gebäuden ist das Dach für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen mindestens feuerhemmend auszubilden; seine Unterstützungen müssen mindestens feuerhemmend sein. Öffnungen in den Dachflächen müssen, waagerecht gemessen, mindestens 2 m von der Gebäudetrennwand entfernt sein.
(3) An Dächer, die Aufenthaltsräume abschließen, können wegen des Brandschutzes besondere Anforderungen gestellt werden.
(4) Bei Gebäuden geringer Höhe kann eine Dachhaut, die den Anforderungen nach Absatz 1 nicht entspricht (weiche Bedachung), gestattet werden, 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 weicher Bedachung einen Abstand von mindestens 24 m,
4. von kleinen, nur Nebenzwecken dienenden Gebäuden ohne Feuerstätten auf demselben Grundstück einen Abstand von mindestens 5 m

einhalten. In den Fällen der Nummer 1 werden angrenzende öffentliche Verkehrsflächen zur Hälfte angerechnet.
(5) Dachvorsprünge, Dachgesimse und Dachaufbauten, Glasdächer und Oberlichte sind so anzuordnen und herzustellen, daß Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden nach § 29 Abs. 1 Satz 2 müssen mindestens 1,25 m entfernt sein

1. Oberlichte und Öffnungen in der Dachhaut, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über Dach geführt sind,
2. Dachgaupen und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

(6) Dächer, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen umwehrt werden. Öffnungen und nichtbegehbare Glasflächen dieser Dächer sind gegen Betreten zu sichern.
(7) Die Dächer von Anbauten, die an Wände mit Fenstern anschließen, sind in einem Abstand von 5 m von diesen Wänden so widerstandsfähig gegen Feuer herzustellen, wie die Decken des anschließenden Gebäudes.
(8) Bei Dächern an Verkehrsflächen und über Eingängen können Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis verlangt werden.
(9) Für die vom Dach aus vorzunehmenden Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

Fünfter Abschnitt
Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen

§ 32
Treppen

(1) Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoß und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe); weitere Treppen können gefordert werden, wenn die Rettung von Menschen im Brandfall nicht auf andere Weise möglich ist. Statt notwendiger Treppen können Rampen mit flacher Neigung gestattet werden.
(2) Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. Einschiebbare Treppen und Leitern sind bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen als Zugang zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsräume zulässig; sie können als Zugang zu sonstigen Räumen, die keine Aufenthaltsräume sind, gestattet werden, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.
(3) Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen; sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. Dies gilt nicht für Gebäude geringer Höhe.
(4) Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen feuerbeständig sein. Bei Gebäuden geringer Höhe müssen sie aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen oder mindestens feuerhemmend sein; dies gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen.
(5) Die nutzbare Breite der Treppen und Treppenabsätze notwendiger Treppen muß mindestens 1 m betragen. In Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und innerhalb von Wohnungen genügt eine Breite von 0,80 m. Für Treppen mit geringer Benutzung können geringere Breiten, mindestens jedoch 0,60 m, gestattet werden.
(6) Treppen müssen mindestens einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Bei nutzbarer Breite der Treppen ab 1,60 m sind Handläufe auf beiden Seiten erforderlich; Ausnahmen sind zulässig, insbesondere zur inneren Verbindung von Geschossen derselben Wohnung, bei Treppen bis zu fünf Stufen, bei Außentreppen, die in Höhe des Geländes liegen, sowie bei Treppen für Anlagen, die nicht umwehrt werden müssen.
(7) Die freien Seiten der Treppen, Treppenabsätze und Treppenöffnungen müssen durch Geländer gesichert werden. Fenster, die

unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstungen unter der notwendigen Geländerhöhe liegen, sind zu sichern.
(8) Treppengeländer müssen mindestens 0,90 m, bei Treppen mit mehr als 6 m Absturzhöhe mindestens 1,10 m hoch sein.
(9) Eine Treppe darf nicht unmittelbar hinter einer Tür beginnen, die in Richtung der Treppe aufschlägt; zwischen Treppe und Tür ist ein Treppenabsatz anzuordnen, der mindestens so tief sein soll, wie die Tür breit ist. Größere Tiefen des Treppenabsatzes können in Abhängigkeit vom Richtungsverlauf der Treppe gefordert werden.

§ 33
Treppenräume

(1) Jede notwendige Treppe muß in einem eigenen, durchgehenden und an einer Außenwand angeordneten Treppenraum liegen. Innenliegende Treppenräume können gestattet werden, wenn ihre Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann und wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen. Für die innere Verbindung von Geschossen derselben Wohnung sind innenliegende Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig, wenn in jedem Geschoß ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann.
(2) Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muß der Treppenraum mindestens einer notwendigen Treppe oder ein Ausgang ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. Sind mehrere Treppen erforderlich, so sind sie so zu verteilen, daß die Rettungswege möglichst kurz sind.
(3) Jeder Treppenraum nach Absatz 1 muß auf möglichst kurzem Wege einen sicheren Ausgang ins Freie haben. Der Ausgang muß mindestens so breit sein, wie die zugehörigen Treppen und darf nicht eingeengt werden. Verkleidungen, Dämmstoffe und Einbauten aus brennbaren Baustoffen sind in Treppenräumen und ihren Ausgängen ins Freie unzulässig.
(4) In Geschossen mit mehr als vier Wohnungen oder Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe müssen allgemein zugängliche Flure angeordnet sein, die vom Treppenraum rauchdicht abgeschlossen sind.
(5) Übereinanderliegende Kellergeschosse müssen mindestens zwei getrennte Ausgänge haben. Von je zwei Ausgängen jedes Kellergeschosses muß mindestens einer unmittelbar oder durch einen eigenen, an einer Außenwand liegenden Treppenraum ins Freie führen. Auf eigene Treppenräume für jedes Kellergeschoß kann verzichtet werden, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.
(6) Die Wände von Treppenräumen notwendiger Treppen und ihre Ausgänge ins Freie müssen in der Bauart von Brandwänden (§ 29 Abs. 5) hergestellt sein; bei Gebäuden geringer Höhe müssen sie feuerbeständig sein. Dies gilt nicht, soweit die Wände der Treppenräume Außenwände sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und durch andere Wandöffnungen im Brandfall nicht gefährdet werden können. Verkleidungen in Treppenräumen notwendiger Treppen müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.
(7) Der obere Abschluß des Treppenraumes muß feuerbeständig, bei Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend sein. Dies gilt nicht für obere Abschlüsse gegenüber dem Freien.
(8) Öffnungen zwischen Treppenräumen und Kellergeschossen, nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lagerräumen und ähnlichen Räumen müssen mit mindestens feuerhemmenden, selbstschließenden Abschlüssen versehen sein. Öffnungen zwischen Treppenräumen und allgemein zugänglichen Fluren müssen mit rauchdichten Abschlüssen versehen sein. Alle anderen Öffnungen, die nicht ins Freie führen, müssen außer in Gebäuden geringer Höhe dichtschließende Türen erhalten.
(9) Treppenräume müssen zu lüften und zu beleuchten sein. Treppenräume, die an einer Außenwand liegen, müssen in jedem Geschoß Fenster von mindestens 0,60 m x 0,90 m erhalten, die geöffnet werden können. Innenliegende Treppenräume müssen in Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen eine von der allgemeinen Beleuchtung unabhängige Beleuchtung haben.
(10) In Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen und bei innenliegenden Treppenräumen ist an der obersten Stelle des Treppenraumes eine Rauchabzugsvorrichtung mit einer Größe von mindestens 5 v. H. der Grundfläche, mindestens jedoch von 1 m^2, anzubringen, die vom Erdgeschoß und vom obersten Treppenabsatz zu öffnen sein muß. Es kann verlangt werden, daß die Rauchabzugsvorrichtung auch von anderen Stellen aus bedient werden kann. Ausnahmen können gestattet werden, wenn der Rauch auf andere Weise abgeführt werden kann.
(11) Auf Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind die Absätze 1 bis 10 nicht anzuwenden.

§ 34
Allgemein zugängliche Flure

(1) Die nutzbare Breite allgemein zugänglicher Flure muß für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen; Flure von mehr als 30 m Länge sollen durch nicht abschließbare, rauchdichte Türen unterteilt werden. In den Fluren ist eine Folge von weniger als 3 Stufen unzulässig.
(2) Wände allgemein zugänglicher Flure sind mindestens feuerhemmend und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend herzustellen. Türen müssen dicht schließen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.
(3) Wände, Decken und Brüstungen von offenen Gängen vor den Außenwänden, die die einzige Verbindung zwischen Aufenthaltsräumen und Treppenräumen herstellen, sind mindestens feuerhemmend und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend herzustellen.
(4) Verkleidungen einschließlich Unterdecken und Dämmstoffe aus brennbaren Baustoffen sind in allgemein zugänglichen Fluren und offenen Gängen unzulässig; dies gilt nicht in Gebäuden geringer Höhe.

§ 35
Aufzüge

(1) Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Schächte in feuerbeständiger Bauart haben. In einem Aufzugsschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. In Gebäuden bis zu fünf Vollgeschossen dürfen Aufzüge ohne eigene Schächte innerhalb der Umfassungswände des Treppenhauses liegen. Sie müssen sicher umkleidet sein.
(2) Der Fahrschacht muß zu lüften und mit Rauchabzugsvorrichtungen versehen sein. Die Rauchabzugsöffnungen in Fahrschächten müssen eine Größe von mindestens 2,5 v. H. der Grundfläche des Fahrschachtes, mindestens jedoch von 0,10 m^2 haben.
(3) Fahrschachttüren und andere Öffnungen in feuerbeständigen Schachtwänden sind so herzustellen, daß Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse übertragen werden.
(4) Bei Aufzügen, die außerhalb von Gebäuden liegen oder die nicht mehr als drei übereinanderliegende Geschosse verbinden, sowie bei vereinfachten Güteraufzügen, Kleingüteraufzügen, Mühlenaufzügen, Lagerhausaufzügen, Behindertenaufzügen und bei Aufzugsanlagen, die den aufgrund der Gewerbeordnung erlassenen Vorschriften nicht unterliegen, können Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 gestattet werden, wenn wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.
(5) In Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl eingebaut werden, von denen einer auch zur Aufnahme von Lasten, Krankentragen und Rollstühlen geeignet sein muß. Hierbei ist das oberste Vollgeschoß nicht zu

berücksichtigen, wenn seine Nutzung einen Aufzug nicht erfordert. Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhles von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,83 m haben. Vor den Aufzügen muß eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. Zur Aufnahme von Rollstühlen bestimmte Aufzüge sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos erreichbar sein und stufenlos erreichbare Haltestellen in allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen haben. Haltestellen im obersten Geschoß, im Erdgeschoß und in den Kellergeschossen können entfallen, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können.

§ 36
Fenster, Türen, Kellerlichtschächte

(1) Können die Fensterflächen nicht gefahrlos vom Erdboden, vom Innern des Gebäudes oder von Loggien und Balkonen aus gereinigt werden, so sind Vorrichtungen, wie Aufzüge, Halterungen oder Stangen anzubringen, die eine Reinigung von außen ermöglichen.
(2) Glastüren und andere Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, daß sie leicht erkannt werden können. Für größere Glasflächen können Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Verkehrs verlangt werden.
(3) Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinanderliegende Kellergeschosse sind unzulässig.
(4) Öffnungen und Fenster, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberfläche angeordnet sein. Liegen diese Öffnungen in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davorliegender Austritt von der Traufkante nur so weit entfernt sein, daß Personen sich bemerkbar machen und von der Feuerwehr gerettet werden können.

§ 37
Umwehrungen und Abdeckungen

(1) In, an und auf baulichen Anlagen sind Flächen, die im allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 1 m tieferliegende Flächen angrenzen, zu umwehren. Dies gilt nicht, wenn die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht, wie bei Verladerampen, Kais und Schwimmbecken.
(2) Nicht begehbare Oberlichte und Glasabdeckungen in Flächen, die im allgemeinen zum Begehen bestimmt sind, sind zu umwehren, wenn sie weniger als 0,50 m aus diesen Flächen herausragen.
(3) Kellerlichtschächte und Betriebsschächte, die an Verkehrsflächen liegen, sind zu umwehren oder verkehrssicher abzudecken; liegen sie in Verkehrsflächen, so sind sie in Höhe der Verkehrsflächen verkehrssicher abzudecken. Abdeckungen an und in öffentlichen Verkehrsflächen müssen gegen unbefugtes Abheben gesichert sein.
(4) Fensterbrüstungen müssen bis zum fünften Vollgeschoß mindestens 0,80 m, über dem fünften Vollgeschoß mindestens 0,90 m hoch sein. Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen, wie Geländer, die nach Absatz 5 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden. Im Erdgeschoß können geringere Brüstungshöhen gestattet werden.
(5) Umwehrungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehrungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken, Dächern sowie Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe
   von 1 m bis zu 12 m — 0,90 m,
2. Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe — 1,10 m.

Sechster Abschnitt
Haustechnische Anlagen und Feuerungsanlagen

§ 38
Leitungen, Lüftungsanlagen, Installationsschächte, Installationskanäle

(1) Leitungen dürfen durch Brandwände, durch Wände nach § 29 Abs. 1 Satz 2, durch Treppenraumwände sowie durch Trennwände und Decken, die feuerbeständig sein müssen, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind; dies gilt nicht für Decken innerhalb von Wohnungen.
(2) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein; sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.
(3) Lüftungsleitungen sowie deren Verkleidungen und Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; Ausnahmen können gestattet werden, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen. Lüftungsanlagen, außer in Gebäuden geringer Höhe, und Lüftungsanlagen, die Brandwände überbrücken, sind so herzustellen, daß Feuer und Rauch nicht in Treppenräume, andere Geschosse oder Brandabschnitte übertragen werden können.
(4) Lüftungsanlagen sind so herzustellen, daß sie Gerüche, Staub und Schall nicht in unzumutbarer Weise in andere Räume übertragen.
(5) Lüftungsanlagen dürfen nicht in Schornsteine eingeführt werden; die gemeinsame Benutzung von Lüftungsleitungen zur Lüftung und zur Ableitung der Abgase von Gasfeuerstätten kann gestattet werden. Die Abluft ist ins Freie zu führen. Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig.
(6) Lüftungsschächte, die aus Mauersteinen oder aus Formstükken für Schornsteine hergestellt sind, müssen den Anforderungen an Schornsteine entsprechen und gekennzeichnet werden.
(7) Für raumlufttechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Absätze 2 bis 6 sinngemäß.
(8) Für Installationsschächte und Installationskanäle gelten die Absätze 3 und 4 sinngemäß.
(9) Die Absätze 3, 4, 7 und 8 gelten nicht für Lüftungsanlagen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht für Lüftungsanlagen innerhalb einer Wohnung.

§ 39
Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen

(1) Feuerstätten, Verbindungsstücke und Schornsteine oder andere Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) sowie Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein und dürfen auch sonst nicht zu Gefahren und unzumutbaren Belästigungen führen. Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muß ausreichend gedämmt sein. Verbindungsstücke und Schornsteine oder andere Abgasanlagen müssen leicht und sicher zu reinigen sein.
(2) Für die Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung gilt Absatz 1 Sätze 1 und 2 sinngemäß.
(3) Feuerstätten, ortsfeste Verbrennungsmotore und Verdichter sowie Behälter für brennbare Gase und Flüssigkeiten dürfen nur in Räumen aufgestellt werden, bei denen nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Benutzungsart Gefahren nicht entstehen.
(4) Die Abgase der Feuerstätten sind durch Schornsteine abzuleiten. Abgase mit niedrigen Temperaturen sowie Abgase von Gasfeuerstätten mit abgeschlossenem Verbrennungsraum, denen die Verbrennungsluft durch dichte Leitungen vom Freien zuströmt (raumluftunabhängige Gasfeuerstätten), dürfen auch über andere Abgasanlagen über Dach abgeleitet werden. Die Abgase

raumluftunabhängiger Gasfeuerstätten dürfen unbeschadet Absatz 4 Satz 1 auch durch die Außenwand ins Freie geleitet werden, wenn

1. eine Ableitung des Abgases über Dach nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist und
2. die Nennwärmeleistung der Feuerstätte 11 kW zur Beheizung und 28 kW zur Warmwasserbereitung nicht überschreitet.

Ohne Abgasanlage sind Gasfeuerstätten zulässig, wenn die Abgase durch einen sicheren Luftwechsel im Aufstellraum ohne Gefährdung und unzumutbare Belästigungen ins Freie geführt werden. Für Gas-Haushalt-Kochgeräte mit einer Nennwärmebelastung von nicht mehr als 11 kW genügt, wenn der Aufstellraum einen Rauminhalt von mehr als 20 m^3 aufweist und mindestens eine Tür ins Freie oder ein Fenster, das geöffnet werden kann, hat. Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 können gestattet werden, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können.

(5) Schornsteine und andere Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, daß die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können.

(6) Brennstoffe sind so zu lagern, daß Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

§ 40
Wasserversorgungsanlagen

Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist. Zur Brandbekämpfung muß eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen; Ausnahmen können für Einzelgehöfte in der freien Feldflur gestattet werden.

§ 41
Anlagen für Abwasser und Niederschlagswasser

Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und Niederschlagwassers dauernd gesichert ist. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, daß sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

§ 42
Einleitung des Abwassers in Kleinkläranlagen, Gruben oder Sickeranlagen

(1) Kleinkläranlagen, Gruben oder Sickeranlagen dürfen nur dann hergestellt werden, wenn das Abwasser in eine Sammelkanalisation nicht eingeleitet werden kann.

(2) Die Einleitung des Abwassers in Kleinkläranlagen oder in Gruben ist nur zulässig, wenn die einwandfreie weitere Beseitigung innerhalb und außerhalb des Grundstücks dauernd gesichert ist. Niederschlagswasser darf nicht in dieselbe Grube wie das übrige Abwasser und nicht in Kleinkläranlagen geleitet werden.

(3) Für Stalldung sind Dungstätten mit wasserdichten Böden anzulegen. Die Wände müssen bis in ausreichender Höhe wasserdicht sein. Flüssige Abgänge aus Ställen und Dungstätten sind in Jauchebehälter zu leiten, die keine Verbindung zu anderen Abwasserbeseitigungsanlagen haben dürfen.

(4) Gruben und Kleinkläranlagen müssen wasserdicht und ausreichend groß sein. Sie müssen eine dichte und sichere Abdekkung sowie Reinigungs- und Entleerungsöffnungen haben. Diese Öffnungen dürfen nur vom Freien aus zugänglich sein. Die Anlagen sind so zu entlüften, daß Gesundheitsschäden oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Die Zuleitungen zu Abwasserbeseitigungsanlagen müssen geschlossen, dicht und, soweit erforderlich, zum Reinigen eingerichtet sein.

(5) Sickeranlagen und Dungstätten sollen von Öffnungen zu Aufenthaltsräumen mindestens 5 m entfernt sein, sie müssen von der Nachbargrenze mindestens 2 m entfernt sein.

(6) Offene Dungstätten müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 10 m entfernt sein.

§ 43
Abfallschächte

(1) Abfallschächte, ihre Einfüllöffnungen und die zugehörigen Sammelräume sind außerhalb von Aufenthaltsräumen und Treppenräumen sowie nicht an Wänden von Wohn- und Schlafräumen anzulegen. Abfallschächte und Sammelräume müssen aus feuerbeständigen Bauteilen bestehen. Verkleidungen, Dämmstoffe und innere Wandschalen und Einrichtungen innerhalb des Schachtes und des Sammelraumes müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Der Einbau einer Feuerlöscheinrichtung kann verlangt werden.

(2) Abfallschächte sind bis zur obersten Einfüllöffnung ohne Querschnittsänderungen senkrecht zu führen. Eine ständig wirkende Lüftung muß gesichert sein. Abfallschächte müssen so beschaffen sein, daß sie Abfälle sicher abführen, daß Feuer, Rauch, Gerüche und Staub nicht in das Gebäude dringen können und daß die Weiterleitung von Schall gedämmt wird.

(3) Die Einfüllöffnungen müssen so beschaffen sein, daß Staubbelästigungen nicht auftreten und sperrige Abfälle nicht eingebracht werden können. Am oberen Ende des Abfallschachtes ist eine Reinigungsöffnung vorzusehen. Alle Öffnungen sind mit Verschlüssen aus nichtbrennbaren Baustoffen zu versehen.

(4) Der Abfallschacht muß in einen ausreichend großen Sammelraum münden. Die inneren Zugänge des Sammelraumes sind mit selbstschließenden, feuerbeständigen Türen zu versehen. Der Sammelraum muß vom Freien aus zugänglich und entleerbar sein. Die Abfallstoffe sind in beweglichen Abfallbehältern zu sammeln. Der Sammelraum muß eine ständig wirksame Lüftung und einen Bodenablauf mit Geruchsverschluß haben.

§ 44
Anlagen für feste Abfallstoffe

(1) Für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe sind dichte Abfallbehälter außerhalb der Gebäude herzustellen oder aufzustellen. Sie sollen von Öffnungen von Aufenthaltsräumen mindestens 5 m, von den Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt sein.

(2) Für bewegliche Abfallbehälter ist ein befestigter Platz an nicht störender Stelle auf dem Grundstück vorzusehen. Ihre Aufstellung innerhalb von Gebäuden in besonderen Räumen kann gestattet werden.

(3) Plätze für Abfallbehälter müssen sicher und leicht erreichbar sein.

Siebenter Abschnitt
Aufenthaltsräume und Wohnungen

§ 45
Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen, unbeschadet § 47 Abs. 4, eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben.

(2) Aufenthaltsräume müssen, unbeschadet § 46 Abs. 3, unmittelbar ins Freie führende und senkrecht stehende Fenster von solcher Zahl und Beschaffenheit haben, daß die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und belüftet werden können (notwendige Fenster). Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muß mindestens 1/8 der Grundfläche des Raumes betragen; ein geringeres Maß, jedoch mindestens 1 m^2, kann gestattet werden, wenn wegen der Lichtverhältnisse Bedenken nicht bestehen. Geneigte Fenster sowie Oberlichte anstelle von Fenstern können gestattet werden, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

(3) Verglaste Vorbauten und Loggien sind vor notwendigen Fenstern zulässig, wenn eine ausreichende Lüftung und Beleuchtung mit Tageslicht sichergestellt ist.
(4) Aufenthaltsräume, deren Benutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sind ohne notwendige Fenster zulässig, wenn dies durch besondere Maßnahmen, wie den Einbau von raumlufttechnischen Anlagen und Beleuchtungsanlagen ausgeglichen wird. Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, kann anstelle einer Beleuchtung mit Tageslicht und Lüftung nach Absatz 2 eine Ausführung nach Satz 1 gestattet werden, wenn wegen des Brandschutzes und der Gesundheit Bedenken nicht bestehen.

§ 46
Wohnungen

(1) Jede Wohnung muß von anderen Wohnungen und fremden Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenraum, einem Flur oder einem anderen Vorraum haben. Wohnungen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen brauchen nicht abgeschlossen zu sein. Wohnungen in Gebäuden, die nicht nur zum Wohnen dienen, müssen einen besonderen Zugang haben; gemeinsame Zugänge können gestattet werden, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.
(2) Wohnungen müssen durchlüftet werden können.
(3) Jede Wohnung muß eine Küche oder Kochnische haben sowie über einen Abstellraum verfügen. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn sie für sich lüftbar sind. Der Abstellraum muß mindestens 6 m^2 für jede Wohnung groß sein; davon muß eine Abstellfläche von mindestens 1 m^2 innerhalb der Wohnung liegen.
(4) Für Wohngebäude ab drei Vollgeschossen sollen leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder hergestellt werden.

§ 47
Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen und Dachräumen

(1) In Kellergeschossen sind Aufenthaltsräume und Wohnungen zulässig, wenn das Gelände, das an ihre Außenwände mit notwendigen Fenstern anschließt, in einer für die Beleuchtung mit Tageslicht ausreichenden Entfernung und Breite vor den notwendigen Fenstern nicht mehr als 0,50 m über dem Fußboden der Aufenthaltsräume liegt.
(2) Aufenthaltsräume, deren Benutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, ferner Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungsräume, Sporträume, Spielräume und Werkräume sowie ähnliche Räume können in Kellergeschossen gestattet werden. § 45 Abs. 4 Satz 1 gilt sinngemäß.
(3) Räume nach Absatz 2 müssen unmittelbar mit Rettungswegen in Verbindung stehen, die ins Freie führen. Die Räume und Rettungswege müssen von anderen Räumen im Kellergeschoß feuerbeständig abgetrennt sein. Dies gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.
(4) Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben außer Betracht.
(5) Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum müssen einschließlich ihrer Zugänge mit mindestens feuerhemmenden Wänden und Decken gegen den nichtausgebauten Dachraum abgeschlossen sein; dies gilt nicht für freistehende Wohngebäude mit nur einer Wohnung.

§ 48
Bäder und Toilettenräume

(1) Jede Wohnung muß ein Bad mit Badewanne oder Dusche haben, wenn eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung möglich sind. Fensterlose Bäder sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.
(2) Jede Wohnung und jede selbständige Betriebsstätte oder Arbeitsstätte muß mindestens eine Toilette haben. Diese muß eine Toilette mit Wasserspülung sein, wenn sie an eine dafür geeignete Sammelkanalisation oder an eine Kleinkläranlage angeschlossen werden kann. Toilettenräume für Wohnungen müssen innerhalb der Wohnung liegen. In Bädern von Wohnungen dürfen nur Toiletten mit Wasserspülung angeordnet werden. Fensterlose Toilettenräume sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist. Für Gebäude, die für einen größeren Personenkreis bestimmt sind, ist eine ausreichende Zahl von Toiletten herzustellen.

Achter Abschnitt
Besondere Anlagen

§ 49
Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangsverkehr oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze oder Garagen). Abstellplätze für Fahrräder müssen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden, wenn nach Art oder Nutzung der baulichen oder sonstigen Anlagen ein Zu- oder Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist und die Abstellplätze wegen der Bedürfnisse des ruhenden und fließenden Verkehrs erforderlich sind. Zahl und Größe der Stellplätze oder Garagen sowie der Abstellplätze für Fahrräder richten sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Fahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der Anlagen. Es kann gestattet werden, daß die notwendigen Stellplätze oder Garagen sowie die Abstellplätze für Fahrräder innerhalb einer angemessenen Frist nach Fertigstellung der Anlage hergestellt werden.
(2) Wesentliche Änderungen von baulichen Anlagen nach Absatz 1 oder wesentliche Änderungen ihrer Benutzung stehen der Errichtung im Sinne des Absatzes 1 gleich. Sonstige Änderungen sind nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder in solcher Zahl und Größe hergestellt werden, daß sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge aufnehmen können.
(3) Bei bestehenden baulichen Anlagen kann im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder gefordert werden, wenn dies im Hinblick auf die Art und Zahl der Fahrzeuge der ständigen Benutzer der baulichen Anlagen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geboten ist. Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, daß in genau abgegrenzten Teilen des Gemeindegebietes Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder für bestehende bauliche Anlagen herzustellen sind, wenn die Bedürfnisse des ruhenden oder fließenden Verkehrs dies erfordern.
(4) Die Herstellung von Garagen anstelle von Stellplätzen oder von Stellplätzen anstelle von Garagen kann im Einzelfall gefordert werden, wenn die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder die in Absatz 8 genannten Erfordernisse dies gebieten.
(5) Die Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze

und Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind. Die Gemeinde kann durch Satzung für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder untersagen oder einschränken, wenn und soweit

1. Gründe des Verkehrs oder Festsetzungen eines Bebauungsplanes dies erfordern und
2. für Wohnungen sichergestellt ist, daß in zumutbarer Entfernung von den Baugrundstücken zusätzliche Parkeinrichtungen für die allgemeine Benutzung oder Gemeinschaftsanlage in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit zur Verfügung stehen.

(6) Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nach Absatz 5 Satz 1 nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die untere Bauaufsichtsbehörde mit Einverständnis der Gemeinde verlangen, daß der zur Herstellung Verpflichtete an die Gemeinde einen Geldbetrag zahlt. Dies gilt auch, wenn und soweit die Herstellung nach Absatz 5 Satz 3 untersagt oder eingeschränkt worden ist. Der Geldbetrag ist zu verwenden

1. zur Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen einschließlich P+R-Anlagen,
2. zur Herstellung privat genutzter Stellplätze und Garagen (z. B. Quartiergaragen für Anwohner) zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
3. für den Unterhalt bestehender öffentlicher Parkeinrichtungen oder
4. für investive Maßnahmen
   a) des öffentlichen Personennahverkehrs,
   b) des Fahrradverkehrs,

die für den Bauherren einen Vorteil bewirken.

Der Geldbetrag darf 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen nach Satz 3 einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht übersteigen. Die Höhe des Geldbetrages je Stellplatz ist durch Satzung festzulegen.

(7) Stellplätze, Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder und ihre Nebenanlagen müssen verkehrssicher sein; Stellplätze und Garagen müssen entsprechend dem Gefährlichkeitsgrad der Treibstoffe, der Zahl und Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen. Abfließende Treibstoffe und Schmierstoffe müssen unschädlich beseitigt werden können. Garagen und ihre Nebenanlagen müssen zu lüften sein.

(8) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, daß ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

(9) Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher zu erreichen sein. Rampen sollen in Vorgärten nicht angelegt werden. Es kann verlangt werden, daß Hinweise auf Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder angebracht werden.

(10) Für das Abstellen nicht ortsfester Geräte mit Verbrennungsmotoren gelten die Absätze 7 und 8 sinngemäß.

(11) Notwendige Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

§ 50
Ställe

(1) Ställe sind so anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten, daß eine gesunde Tierhaltung sichergestellt ist und die Umgebung nicht unzumutbar belästigt wird. Ställe müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und lichte Höhe haben. Ställe sind ausreichend zu be- und entlüften.

(2) Über oder neben Ställen und Futterküchen dürfen Wohnungen oder Wohnräume nur für Betriebsangehörige und nur dann angeordnet werden, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(3) Die ins Freie führenden Stalltüren müssen nach außen aufschlagen. Ihre Zahl, Höhe und Breite muß so groß sein, daß die Tiere bei Gefahr ohne Schwierigkeiten ins Freie gelangen können.

(4) Wände, Decken und Fußböden sind gegen schädliche Einflüsse der Stalluft, der Jauche und des Flüssigmistes zu schützen.

(5) Der Fußboden des Stalles oder darunterliegende Auffangräume für Abgänge müssen wasserdicht sein.

(6) Für Schafställe, Ziegenställe und Kleintierställe sowie für Offenställe und Laufställe und für Räume, in denen Tiere nur vorübergehend untergebracht werden, können Ausnahmen von den Absätzen 2 bis 4 gestattet werden.

§ 51
Ausnahmen für Behelfsgebäude und untergeordnete Gebäude

(1) Für bauliche Anlagen, die nach ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden sollen (Behelfsbauten), können Ausnahmen von den §§ 26 bis 50 gestattet werden, wenn keine Gründe nach § 3 Abs. 1 Satz 1 entgegenstehen.

(2) Absatz 1 gilt auch für kleine, Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätten und für freistehende andere Gebäude, die eingeschossig sind und nicht für einen Aufenthalt oder nur für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind wie Lauben und Unterkunftshütten.

(3) Gebäude nach Absatz 1, die überwiegend aus brennbaren Baustoffen bestehen, dürfen nur erdgeschossig hergestellt werden. Ihre Dachräume dürfen nicht ausgebaut werden und müssen von den Giebelseiten oder vom Flur aus für die Brandbekämpfung erreichbar sein. Brandwände (§ 29) sind mindestens alle 30 m anzuordnen und stets 0,30 m über Dach und vor die Seitenwände zu führen.

§ 52
Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung

(1) Können durch die besondere Art oder Nutzung von baulichen Anlagen und Räumen ihre Benutzer oder die Allgemeinheit gefährdet oder in unzumutbarer Weise belästigt werden, so können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung von baulichen Anlagen oder Räumen oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Diese Anforderungen oder Erleichterungen können sich insbesondere erstrecken auf

1. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Größe der freizuhaltenden Flächen der Baugrundstücke,
2. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück,
3. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken,
4. die Bauart und Anordnung aller für die Standsicherheit, Verkehrssicherheit, den Brandschutz, Wärme- und Schallschutz oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile,
5. die Brandschutzeinrichtungen und Brandschutzvorkehrungen,
6. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
7. die Anordnung und Herstellung der Aufzüge sowie der Treppen, Ausgänge und sonstigen Rettungswege,

8. die zulässige Zahl der Benutzer, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitzplätze und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,
9. die Lüftung,
10. die Beleuchtung und Energieversorgung,
11. die Wasserversorgung,
12. die Aufbewahrung und Beseitigung von Abwasser und von festen Abfallstoffen,
13. die Stellplätze und Garagen,
14. die Anlagen der Zufahrten und Abfahrten,
15. die Anlagen von Grünstreifen, Baumpflanzungen und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben,
16. weitere Bescheinigungen, die bei den Abnahmen zu erbringen sind,
17. die Nachprüfungen, die von Zeit zu Zeit zu wiederholen sind, und die Bescheinigungen, die hierfür zu erbringen sind,
18. den Betrieb und die Benutzung.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten insbesondere für
1. Hochhäuser,
2. Verkaufsstätten,
3. Versammlungsstätten,
4. Bürogebäude und Verwaltungsgebäude,
5. Krankenhäuser, Altenpflegeheime, Entbindungsheime und Säuglingsheime,
6. Kinderheime und Kindertagesstätten,
7. Schulen und Sportstätten,
8. bauliche Anlagen und Räume von großer Ausdehnung oder mit erhöhter Brandgefahr, Explosionsgefahr oder Verkehrsgefahr,
9. bauliche Anlagen und Räume, die für gewerbliche Betriebe bestimmt sind,
10. bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit einer starken Emission schädlicher Stoffe verbunden ist,
11. Fliegende Bauten,
12. Zelte, soweit sie nicht Fliegende Bauten sind und
13. Campingplätze und Wochenendplätze.

§ 53
Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen

(1) Bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern nicht nur gelegentlich aufgesucht werden, sind so herzustellen und zu unterhalten, daß sie von diesen Personen ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. § 52 bleibt unberührt.

(2) Absatz 1 gilt nur für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile von
1. Verkaufsstätten,
2. Versammlungsstätten einschließlich der für den Gottesdienst bestimmten Anlagen,
3. Bürogebäuden und Verwaltungsgebäuden, Gerichten,
4. Schalterräumen und Abfertigungsräumen der Verkehrseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Postämter und der Kreditinstitute,
5. Museen, öffentliche Bibliotheken, Messebauten und Ausstellungsbauten,
6. Sportstätten, Spielflächen und ähnlichen Anlagen,
7. öffentlichen Bedürfnisanstalten,
8. Stellplätzen und Garagen, die zu den Anlagen und Einrichtungen nach den Nummern 1 bis 7 gehören.

(3) Für bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von Kranken, Behinderten oder alten Menschen genutzt werden, wie
1. Krankenhäuser, Einrichtungen der ambulanten medizinischen Betreuung, Sanatorien, Kureinrichtungen,
2. Tagesstätten, Werkstätten und Heime für Behinderte,
3. Altenheime, Altenwohnheime und Altenpflegeheime,

gilt Absatz 1 nicht nur für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile, sondern für alle Teile, die von diesen Personen benutzt werden dürfen.

(4) Bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen nach den Absätzen 2 und 3 müssen mindestens durch einen Eingang stufenlos erreichbar sein. Der Eingang muß eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,95 m haben. Vor Türen muß eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. Rampen dürfen nicht mehr als 6 v. H. geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,20 m haben. Treppen müssen an beiden Seiten Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Die Treppen müssen Setzstufen haben. Flure müssen mindestens 1,40 m breit sein. Ein Toilettenraum muß auch für Benutzer von Rollstühlen geeignet sein; er ist zu kennzeichnen.

(5) § 35 Abs. 5 gilt auch für Gebäude mit weniger als sechs Vollgeschossen, soweit Geschosse von Behinderten mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.

(6) Ausnahmen von den Absätzen 1, 4 und 5 können gestattet werden, soweit wegen schwieriger Geländeverhältnisse, ungünstiger vorhandener Bebauung oder der Sicherheit der Behinderten oder alten Menschen die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

Vierter Teil
Die am Bau Beteiligten

§ 54
Grundsatz

Bei der Errichtung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden, sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, daß die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

§ 55
Bauherr

(1) Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens einen Entwurfsverfasser (§ 56), Unternehmer (§ 57) und einen Bauleiter (§ 58) zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise an die Bauaufsichtsbehörde.

(2) Bei geringfügigen oder bei technisch einfachen baulichen Anlagen kann die Bauaufsichtsbehörde darauf verzichten, daß ein Entwurfsverfasser und ein Bauleiter nach Absatz 1 bestellt werden. Bei Bauarbeiten, die in Selbsthilfe oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Bestellung von Unternehmern nach Absatz 1 nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Genehmigungsbedürftige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbsthilfe oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.

(3) Sind die vom Bauherrn bestellten Personen für ihre Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung nicht geeignet, so kann die Bauaufsichtsbehörde vor und während der Bauausführung verlangen, daß ungeeignete Beauftragte durch geeignete ersetzt oder geeignete Sachverständige herangezogen werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen lassen, bis geeignete Beauftragte oder Sachverständige bestellt sind.

(4) Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 56
Entwurfsverfasser

(1) Der Entwurfsverfasser muß nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, daß die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(2) Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Sachverständige heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachentwürfe bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.

§ 57
Unternehmer

(1) Jeder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den genehmigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der verwendeten Bauprodukte, Bauarten und Einrichtungen zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Er darf, unbeschadet der Vorschriften des § 70, Arbeiten nicht ausführen oder ausführen lassen, bevor nicht die dafür notwendigen Unterlagen und Anweisungen auf der Baustelle vorliegen.

(2) Die Unternehmer haben auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen die Sicherheit der baulichen Anlagen in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung des Unternehmers oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, daß sie für diese Bauarbeiten geeignet sind und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen.

(3) Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

§ 58
Bauleiter

(1) Der Bauleiter hat darüber zu wachen, daß die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den genehmigten Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.

(2) Der Bauleiter muß über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Verfügt er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so sind geeignete Sachverständige (Fachbauleiter) heranzuziehen. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiter und seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.

Fünter Teil
Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren

§ 59
Aufbau der Bauaufsichtsbehörden

(1) Bauaufsichtsbehörden sind

1. die Landratsämter, die Kreisfreien Städte und die in Absatz 3 genannten Städte und Gemeinden sowie Verwaltungsgemeinschaften als untere Bauaufsichtsbehörden,
2. die Regierungspräsidien als höhere Bauaufsichtsbehörden,
3. das Staatsministerium des Innern als oberste Bauaufsichtsbehörde.

(2) Der obersten Bauaufsichtsbehörde ist die Sächsische Landesstelle für Bautechnik nachgeordnet.

(3) Untere Bauaufsichtsbehörden sind auch Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften mit mehr als 10 000 Einwohnern, wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 6 erfüllen und die höhere Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Gemeinde oder der Verwaltungsgemeinschaft die Erfüllung dieser Voraussetzungen feststellt. Die Zuständigkeit ist im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntzumachen. Die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde gehen mit Beginn des übernächsten Monats nach der Bekanntmachung auf die Gemeinde bzw. Verwaltungsgemeinschaft über.

(4) Die den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften nach Absatz 3 übertragenen Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde sind Weisungsaufgaben; das Weisungsrecht ist nicht beschränkt.

(5) Die Zuständigkeit erlischt in den Fällen des Absatzes 3 durch Erklärung der Gemeinde oder der Verwaltungsgemeinschaft gegenüber der höheren Bauaufsichtsbehörde. Sie erlischt ferner, wenn die in Absatz 6 genannten Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind und die höhere Bauaufsichtsbehörde dies feststellt. Das Erlöschen ist im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntzumachen. Es wird mit Ablauf des auf die Bekanntmachung folgenden Monats wirksam.

(6) Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten. Den Bauaufsichtsbehörden müssen insbesondere Personen mit Ingenieurschul- oder Hochschulabschluß im Bauwesen, die die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben, und Personen, die mindestens die Befähigung zum gehobenen nichttechnischen Verwaltungsdienst haben, angehören. Die höhere Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen gestatten.

§ 60
Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden sind Staatsaufgaben.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Instandhaltung, dem Abbruch sowie der Nutzung von baulichen Anlagen darüber zu wachen, daß die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen.

(4) Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und bauliche Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung wird insoweit eingeschränkt.

§ 61
Sachliche Zuständigkeit

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

(2) An Stelle einer Gemeinde als Bauaufsichtsbehörde ist die nächsthöhere Bauaufsichtsbehörde, bei Gemeinden nach § 59 Abs. 3 das Landratsamt, zuständig, wenn es sich um ein Vorhaben der Gemeinde selbst handelt, gegen das Einwendungen erhoben werden, sowie bei einem Vorhaben, gegen das die Gemeinde als Beteiligte Einwendungen erhoben hat. Satz 1 gilt für Verwaltungsgemeinschaften entsprechend, wenn es sich um ein Vorhaben einer Mitgliedsgemeinde handelt, gegen das Einwendungen erhoben werden, sowie bei einem Vorhaben, gegen das eine Mitgliedsgemeinde Einwendungen erhoben hat. Für die Behandlung des Bauantrages, die Bauüberwachung und die Bauzustandsbesichtigung gilt Absatz 1.

§ 62
Genehmigungsbedürftige Vorhaben

(1) Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes als Anforderungen gestellt sind, bedürfen der Baugenehmigung, soweit in Absatz 2 und in den §§ 63, 74 und 75 nichts anderes bestimmt ist.

(2) An Stelle der Baugenehmigung nach Absatz 1 tritt, soweit die Vorhaben nicht nach § 63 genehmigungsfrei sind, ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren für die Errichtung, Änderung, den Abbruch und die Beseitigung von

1. Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als 3 Wohnungen,
2. freistehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche,
3. nicht gewerblich genutzten Gebäuden für öffentliche, kirchliche, kulturelle, soziale und ähnliche Zwecke bis zu 300 m^3 umbauten Raumes; dies gilt nicht für Gebäude im Sinne von § 52 Abs. 2,
4. Gewächshäusern ohne Verkaufsstätten bis zu 4 m Firsthöhe,
5. oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen bis zu 100 m^2 Nutzfläche,
6. Behelfsbauten und untergeordneten Gebäuden (§ 51),
7. Wasserbecken bis zu 100 m^3,
8. Verkaufs- und Ausstellungsständen,
9. Lagerplätzen, Abstellplätzen und Ausstellungsplätzen und
10. Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

(3) Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich die Prüfung der Bauvorlagen auf

1. die Zulässigkeit des Vorhabens auf dem Grundstück
   - nach den Vorschriften der §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,
   - nach anderen Rechtsvorschriften,
2. die Bebaubarkeit des Grundstücks, die Zugänge auf dem Grundstück sowie die Abstandsflächen (§§ 4 bis 7),
3. die Zahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (§ 49),
4. die Übereinstimmung mit örtlichen Bauvorschriften (§ 83) und die Gestaltung (§ 12) sowie
5. die Zulässigkeit von Wohnungen im Kellergeschoß und in Dachräumen (§ 47).

Spätestens bei Baubeginn müssen der Bauaufsichtsbehörde Nachweise über die Standsicherheit und – soweit erforderlich – über den ausreichenden Schall- und Wärmeschutz vorliegen. Der Fachplaner für den Standsicherheitsnachweis und für den Nachweis über den ausreichenden Schall- und Wärmeschutz muß ausreichend berufshaftpflichtversichert sein.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde hat im Verfahren nach Absatz 2 über den Bauantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des Antrags bei ihr zu entscheiden, wenn

1. das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch liegt und mit dem Bauantrag eine Bescheinigung der zuständigen Behörden vorgelegt wird, daß die Voraussetzungen des § 4 vorliegen, oder
2. für das Bauvorhaben ein Vorbescheid (§ 66) erteilt worden ist, mit dem mindestens die Zulässigkeit des Vorhabens auf dem Grundstück, die Bebaubarkeit des Grundstücks (§ 4) sowie das Vorhandensein der notwendigen Zugänge und Zufahrten (§ 5) festgestellt wird.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die Frist aus wichtigen Gründen um bis zu sechs Wochen verlängern. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die notwendige Beteiligung anderer Behörden. Satz 1 gilt nicht, wenn eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches oder nach § 68 Abs. 3 erforderlich ist. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde über den Bauantrag nicht innerhalb der Frist entschieden hat.

(5) Bauüberwachung (§ 78) und Bauzustandsbesichtigung (§ 79) beschränken sich auf den bei der Genehmigung geprüften Umfang. Unberührt bleibt § 79 Abs. 1 und 6.

(6) § 63 Abs. 4 gilt entsprechend.

(7) Die Genehmigung nach § 4 und § 15 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie im vereinfachten Verfahren nach § 19 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erteilt wird, die Erlaubnis nach den auf Grund des § 24 der Gewerbeordnung erlassenen Vorschriften, die Genehmigung nach § 7 des Atomgesetzes und die Genehmigung nach § 7 Abs. 2 des Abfallgesetzes schließen eine Genehmigung nach Absätzen 1 und 2 sowie eine Zustimmung nach § 75 ein.

§ 63
Genehmigungsfreie Vorhaben

(1) Keiner Baugenehmigung bedarf die Errichtung und Änderung folgender Anlagen und Einrichtungen:

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 15 m^3 umbauten Raumes, ausgenommen Verkaufs- und Ausstellungsstände,
2. Gewächshäuser bis zu 4 m Höhe, im Außenbereich nur land- oder forstwirtschaftliche Gewächshäuser, sowie solche bis zu 15 m^3 umbauten Raumes als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Wohngebäudes,
3. Gartenlauben in einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz, wenn für die Kleingartenanlage eine Baugenehmigung erteilt ist,
4. land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude ohne Feuerstätten bis zu 5 m Firsthöhe und 50 m^2 Grundfläche, die nicht unterkellert sind und ausschließlich zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder Geräten dienen oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen und Tieren bestimmt sind,
5. Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen und Schutzhallen sowie der dem vorübergehenden Aufenthalt dienenden Unterkünfte (Baubuden) bis zum Abschluß der Bauarbeiten,
6. Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr dienen, bis zu 40 m^2 Grundfläche und 3,00 m Höhe,
7. offene Schutzhütten, die jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,
8. a) Feuerstätten bis 50 kW Nennwärmeleistung und Gasfeuerstätten bis 90 kW Nennwärmeleistung, offene Kamine sowie zugehörige Änderungen von Schornsteinen dieser Feuerstätten in vorhandenen Gebäuden sowie Abgasanlagen, die keine Schornsteine sind. Sie dürfen jedoch erst hergestellt und in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirksschornsteinfegermeister ihre Tauglichkeit, die Brandsicher-

heit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt hat,

b) sonstige Feuerstätten, wenn sie nur geändert oder gegen vorhandene ausgetauscht werden und die Leistung sowie die Abgastemperatur nicht oder nur geringfügig verändert werden,

9. Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasser- und Niederdruckdampfheizungen,
10. Wärmepumpen,
11. Solarenergieanlagen in und an Dach- sowie Außenwandflächen,
12. Leitungen aller Art innerhalb von Gebäuden und Grundstükken,
13. Antennen- und Windenergieanlagen bis zu 10 m Höhe,
14. Be- und Entwässerungsanlagen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgenommen ortsfeste Behälter für Wasser oder andere nicht brennbare und sonst unschädliche Flüssigkeiten über 50 m^3 Fassungsvermögen und über 3 m Höhe,
15. Brunnen bis zu 3 m Tiefe,
16. Gebäude, die ausschließlich dem Fernmeldewesen oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen, wenn sie eine Grundfläche bis zu 20 m^2 und eine Höhe bis zu 4 m haben,
17. Gärfutterbehälter, für die eine Typengenehmigung erteilt ist oder für die eine Typenprüfung vorliegt, bis zu einer Höhe von 10 m, sonstige Behälter zur Lagerung von landwirtschaftlichen Betriebsmitteln bis zu 4 m Höhe und bis zu 15 m^2 Grundfläche sowie landwirtschaftliche Fahrsilos einschließlich Überdachung bis zu 3 m Höhe,
18. Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen bis zu 3 t,
19. Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten oder für nichtverflüssigte Gase bis zu 6 m^3 Behälterinhalt,
20. ortsfeste Behälter für Wasser oder andere nichtbrennbare und sonst unschädliche Flüssigkeiten bis zu 50 m^3 Fassungsvermögen und bis zu 3 m Höhe,
21. Wasserbecken
    a) im Innenbereich bis zu 100 m^3 Fassungsvermögen,
    b) im Außenbereich bis zu 50 m^3 Fassungsvermögen, ausgenommen Schwimmbecken,
22. Wohnwagen und Zelte auf genehmigten Campingplätzen,
23. Pergolen, im Außenbereich jedoch nur bis zu 10 m^2 Grundfläche, sowie sonstige bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielplätzen dienen,
24. bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten und ähnlichen Veranstaltungen nur kurzfristig errichtet werden und keine Fliegenden Bauten sind,
25. vorübergehend genutzte, unbefestigte Lagerplätze für land- oder forstwirtschaftliche Erzeugnisse,
26. Werbeanlagen
    a) bis zu 0,5 m^2 Ansichtsfläche im Innenbereich,
    b) bis zu 50 m^2 Ansichtsfläche und 10 m Höhe für zeitlich begrenzte Veranstaltungen an der Stätte der Leistung, jedoch nur für die Dauer der Veranstaltung,
    c) die vor öffentlichen Wahlen oder Abstimmungen vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden,
27. Warenautomaten, wenn sie in unmittelbarer Verbindung mit einer Verkaufsstelle stehen,
28. Hinweisschilder an öffentlichen Straßen über das Fahrverhalten sowie Orientierungs- und Bildtafeln über Wanderwege, Forst- und Fischereilehrpfade und die nach dem Naturschutzgesetz geschützten Teile von Natur und Landschaft,
29. Stützmauern bis zu 2 m Höhe über Geländeoberfläche,
30. Masten und Unterstützungen für Seilbahnen und für Fahnen,
31. Signalhochbauten der Landesvermessung,
32. Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 200 m^3 Rauminhalt und bis zu 2 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände, ausgenommen Aufschüttungen und Abgrabungen des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes,
33. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze im Innenbereich bis zu 200 m^2 Fläche, ausgenommen Lager- und Abstellplätze für außer Betrieb gesetzte Fahrzeuge und deren Teile sowie umweltschädliche Stoffe und Gegenstände,
34. Grabsteine, Grab- und Feldkreuze bis zu 4 m Höhe,
35. private Verkehrsanlagen einschließlich Überbrückungen und Durchlässe bis zu 5 m lichte Weite,
36. Einfriedungen
    a) im Innenbereich an öffentlichen Verkehrsanlagen und den daran anschließenden unbebauten Flächen bis zu 2 m Höhe über Geländeoberfläche,
    b) im Außenbereich, wenn es sich um nicht geschlossene Einfriedungen ohne Fundamente und Sockel handelt, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
37. Blitzschutzanlagen,
38. Gerüste (in Regelausführung),
39. Fahrzeugwaagen,
40. Regallager bis zu 12 m Höhe,
41. unbedeutende Anlagen und Einrichtungen, soweit sie nicht in den Nummern 1 bis 40 erfaßt sind, wie Fahnenstangen, Teppichstangen, Markisen, Hochsitze, nicht überdachte Terrassen sowie Kleintierställe.

(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen ferner:

1. Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an und in Anlagen und Einrichtungen,
2. die Errichtung und Änderung tragender und nichttragender Bauteile bei Wänden, Decken, Pfeilern, Stützen und Treppen – ausgenommen Außen- und Trennwände – an und in Gebäuden, die ausschließlich dem Wohnen dienen, und Wohnungen, jedoch nicht bei Hochhäusern,
3. die Errichtung und Änderung nichttragender und nichtaussteifender Bauteile bei Wänden und Decken an und in sonstigen Gebäuden,
4. unwesentliche Änderungen an Fassaden und Dächern von Gebäuden, bei denen dadurch das äußere Erscheinungsbild nicht verändert wird,
5. der Abbruch oder die Beseitigung von Anlagen und Einrichtungen
    a) im Sinne von Absatz 1,
    b) von Gebäuden bis 300 m^3 umbautem Raum, ausgenommen notwendige Garagen,
    c) von ortsfesten Behältern bis 300 m^3 Behälterinhalt und
    d) von Feuerstätten

(3) Nutzungsänderungen bedürfen keiner Baugenehmigung, wenn für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten als für die bisherige Nutzung.

(4) Baumaßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, müssen ebenso wie genehmigungsbedürftige Vorhaben der Bauordnung sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 64
Bauantrag und Bauvorlagen

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

(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Un-

terlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Es kann gestattet werden, daß einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.
(3) In besonderen Fällen kann zur Beurteilung der Einwirkung der baulichen Anlagen auf die Umgebung verlangt werden, daß die bauliche Anlage in geeigneter Weise auf dem Grundstück dargestellt wird.
(4) Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von den Sachverständigen nach § 56 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. Ist der Bauherr nicht Grundstückseigentümer, so kann die Zustimmung des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.
(5) Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherren auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, daß ihr gegenüber ein Vertreter bestellt wird, der die dem Bauherren nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat.

§ 65
Bauvorlageberechtigung

(1) Bauvorlagen für die genehmigungsbedürftige Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem Entwurfsverfasser, welcher bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben worden sein (§ 64 Abs. 4 Satz 1). § 56 Abs. 1 bleibt unberührt.
(2) Absatz 1 Satz 1 gilt nicht für
1. eingeschossige gewerbliche Gebäude bis zu 250 m^2 Grundfläche und bis zu 5 m Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand,
2. landwirtschaftliche Betriebsgebäude bis zu zwei Vollgeschossen und bis zu 250 m^2 Grundfläche,
3. Garagen bis zu 100 m^2 Nutzfläche und
4. Behelfsgebäude und untergeordnete Gebäude (§ 51).

(3) Bauvorlageberechtigt für seine jeweilige Fachrichtung ist, wer entsprechend den Rechtsvorschriften die Berufsbezeichnung „Architekt" oder als Angehöriger einer Fachrichtung des Bauwesens die Berufsbezeichnung „Ingenieur" führen darf und in die Liste der jeweiligen Berufskammer eingetragen ist.
(4) Unternehmen dürfen Bauvorlagen als Entwurfsverfasser unterschreiben, wenn sie diese unter der Leitung eines Bauvorlageberechtigten nach Absatz 3 aufstellen. Auf den Bauvorlagen ist der Name des Bauvorlageberechtigten anzugeben.

§ 66
Vorbescheid

(1) Vor Einreichung des Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.
(2) § 64 Abs. 2 bis 4, § 67 Abs. 1, § 69 und § 72 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend.

§ 67
Behandlung des Bauantrages

(1) Zum Bauantrag wird die Gemeinde gehört, wenn sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder Dienststelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht zwei Monate nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert wird. Stellungnahmen anderer Behörden oder Dienststellen können im bauaufsichtlichen Verfahren unberücksichtigt bleiben, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen.
(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.
(3) Einer Prüfung bautechnischer Nachweise bedarf es nicht, soweit mit dem Bauantrag Nachweise vorgelegt werden, die von der Sächsischen Landesstelle für Bautechnik allgemein geprüft sind (Typenprüfung).
Typenprüfungen anderer Länder der Bundesrepublik Deutschland gelten auch im Freistaat Sachsen.

§ 68
Ausnahmen und Befreiungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen von Vorschriften dieses Gesetzes und von Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, die als Sollvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, gestatten, wenn die Ausnahmen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die festgelegten Voraussetzungen vorliegen.
(2) Weiter können Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 26 bis 50 gestattet werden
1. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Baudenkmälern, wenn nicht erhebliche Gefahren für Leben und Gesundheit zu befürchten sind,
2. bei Modernisierungsvorhaben für Wohnungen und Wohngebäuden und bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und die öffentliche Sicherheit oder Ordnung nicht gefährdet werden, insbesondere wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.
3. bei Vorhaben in überwiegend bebauten Gebieten, wenn die öffentliche Sicherheit oder Ordnung nicht gefährdet wird, insbesondere wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen,
4. bei Behelfsbauten (§ 51) und bei kleinen, Nebenzwecken dienenden Gebäuden ohne Feuerstätten, wie Geräteschuppen und bei freistehenden anderen Gebäuden, die nicht für einen Aufenthalt oder nur einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, wie Gartenhäuser, Wochenendhäuser und Schutzhütten.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann von zwingenden Vorschriften dieses Gesetzes oder von zwingenden Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes auf schriftlichen und zu begründenden Antrag befreien, wenn
1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
2. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist; eine nicht beabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn auf andere Weise dem Zweck einer technischen Anforderung in diesem Gesetz oder Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nachweislich entsprochen wird.

(4) Ist für bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die keiner Genehmigung bedürfen, eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich, so ist die Ausnahme oder Befreiung schriftlich zu beantragen.
(5) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und mit Bedingungen verbunden und befristet erteilt werden.
(6) Ist eine Ausnahme oder Befreiung unter Bedingungen oder befristet erteilt worden, so sind die Genehmigungen entsprechend einzuschränken.

§ 69
Beteiligung der Nachbarn

(1) Die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) sind nach den Absätzen 2 bis 4 zu beteiligen.
(2) Die Bauaufsichtsbehörden sollen die Nachbarn vor Erteilung von Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, daß öf-