



## **SONDERBAUTEN (Einordnung nach BayBO 2013 /2008 )**

### **Merkblatt 4 – BayBO 2013**

#### **1. Verfahrens- und materielles Recht**

Nur für Sonderbauten im Sinne Art. 2 Abs. 4 wird ein „herkömmliches“ Genehmigungsverfahren nach Art. 60 erforderlich.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Anforderungen nach den Vorschriften der BayBO einschließlich der auf ihr beruhenden Rechtsverordnungen (Sonderbauverordnungen, z. B. Versammlungsstättenverordnung [VStättV], Verkaufsstättenverordnung [Vkv], Beherbergungsstättenverordnung [BStättV]). Bei Sonderbauten kann die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall weitergehende Anforderungen zur Abwehr von Nachteilen stellen. Art. 54 Abs. 3 BayBO.

Die Eigenschaft als Sonderbau allein führt nicht dazu, dass der Standsicherheitsnachweis zu prüfen ist; das richtet sich vielmehr nach den Regeln des Art. 62 Abs.3 BayBO.

Ist der Standsicherheitsnachweis zu prüfen, wird er bauaufsichtlich, d. h. durch die Bauaufsichtsbehörde selbst, ein von ihr beauftragtes Prüfamt oder einen von ihr beauftragten Prüfsachverständigen, nicht aber durch einen vom Bauherrn beauftragten Prüfsachverständigen für Standsicherheit geprüft.

Der Brandschutznachweis wird von der Bauaufsichtsbehörde geprüft oder muss durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein (Art. 62 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1). Der Bauherr hat hier Wahlfreiheit.

Die Bauaufsichtsbehörde, der Prüfsachverständige, das Prüfamt oder der Prüfsachverständige überwachen die Bauausführung jeweils hinsichtlich der von ihnen geprüften oder bescheinigten Nachweise (Art. 77 Abs. 2 Satz 1: „Wer prüft, überwacht“).

**SONDERBAUTEN  
(Einordnung nach BayBO (2013/2008))**

**2. Abgleich des Begriffs Sonderbau mit Erläuterung der Änderungen.**

Zum leichteren Verständnis sind die Texte inhaltlich entsprechend zugeordnet.

Neufassung 2013 Art. 2 Abs. 4	Alte Fassung BayBO 2008
<p><b>1. Hochhäuser</b> (Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 Satz 2 von mehr als 22 m)</p> <p>d. h. Höhe im Sinne des Maßes der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, zum Mittel über der Geländeoberfläche</p>	<p>1. keine Änderung</p>
<p><b>2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m</b></p>	<p>2. keine Änderung</p>
<p><b>3. Gebäude mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Fläche</b> des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen</p> <p>Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 1600 m<sup>2</sup> wird an die Systematik der Brandabschnittsbildung und der Rettungswege anknüpft. Garagen sind ausgenommen, da die Anforderungen an Garagen gesondert in der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom 08.07.2009 (GVBl S. 332), geregelt sind.</p>	<p>3. keine Änderung</p>
<p><b>4. Verkaufsstätten</b>, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben</p> <p>Aus Gründen der Personenrettung wurde die Fläche auf 800 m<sup>2</sup> festgelegt. Größere Einkaufsmärkte werden damit erfasst, Verkaufsstätten in Größe gängiger Ladengeschäfte nicht. Hierunter fallen auch Messe und Ausstellungsbauten. Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden sind von der Bauordnung ausgenommen (BayBO, Art.1 Abs. 2 Nr. 7).</p>	<p>4. keine Änderung</p>
<p><b>5. Gebäude mit Räumen</b>, die einer <b>Büro- oder Verwaltungsnutzung</b> dienen und einzeln mehr als 400 m<sup>2</sup> haben</p> <p>Die Flächen sind als Bruttogrundfläche zu ermitteln (BGF nach DIN 277), soweit nichts anderes geregelt ist (Art. 2 Abs. 6). Für die Einstufung als Sonderbau reicht die BGF von mehr als 400 m<sup>2</sup> für nur einen Raum im Gebäude.</p>	<p>5. keine Änderung</p>
<p><b>6. Gebäude mit Räumen</b>, die einzeln für eine <b>Nutzung durch mehr als 100 Personen</b> bestimmt sind</p>	<p>6. keine Änderung</p>

Neufassung 2013 Art. 2 Abs. 4	Alte Fassung BayBO 2008
<p><b>7. Versammlungsstätten</b></p> <p>a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,</p> <p>b) im Freien mit Szenenflächen sowie Freisportanlagen jeweils mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1.000 Besucher fassen,</p> <p>a) + b) entsprechen der Definition der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO).            Von Versammlungsstätten im Sinne von b) abzugrenzen sind Veranstaltungen im Freien. Darunter fallen ortsfest auf Dauer angelegte Anlagen mit Tribünen, wie z.B. Freilichttheater oder Sportstadien.            Veranstaltungen im Freien ohne größere bauliche Anlagen und temporäre Veranstaltungen wie Musikfestivals auf Freiflächen fallen nicht in den Anwendungsbereich der BayBO. Werden bei solchen Veranstaltungen Tribünen oder Bühnen aufgestellt, handelt es sich in der Regel um fliegende Bauten, die ggf. eine Ausführungsgenehmigung nach Art. 72 benötigen.</p>	<p><b>7. Versammlungsstätten</b></p> <p>a) keine Änderung</p> <p>b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht.</p>
<p><b>8. Gaststätten</b> mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup>,</p> <p>Hierzu ist klarzustellen, dass z. B. große Biergärten Sonderbauten sind, an die die Bauaufsichtsbehörde weitergehende Anforderungen nach Art. 54 Abs. 3 stellen kann - z.B. Toiletten. (bisher Auffangtatbestand Nr. 18).            Das Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 ist anwendbar, sodass (auch) Bauordnungsrecht (Art. 60 Satz 1 Nr. 2) zu prüfen ist.</p>	<p><b>8. Gaststätten</b> mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>9. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zweck der <b>Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung</b>, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten</b></p> <p>a) einzeln für mehr als sechs Personen bestimmt sind,</p> <p>b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder</p> <p>c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,</p> <p>Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung müssen dieser Nutzung <b>ausdrücklich gewidmet</b> sein. Dies setzt voraus, dass die Personen auf mindestens ambulante Pflege- oder Betreuungsdienstleistungen angewiesen sind und auch deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist.</p> <p>zu a) Ein Sonderbau ist gegeben, wenn die Nutzungseinheit einzeln den Schwellenwert von sechs Personen übersteigt; bei "einzeln" ist auf die bauliche und organisatorische Eigenständigkeit der Nutzungseinheit abzustellen</p> <p>zu b) Hier kommt es nicht auf die Personenzahl in der Nutzungseinheit an. Personen mit Intensivpflegebedarf sind z. B. Menschen mit apallischem Syndrom oder Beatmungsbedarf.</p> <p>zu c) Es sind nur diejenigen Nutzungseinheiten zu betrachten, die besonderen Wohnformen dienen und auf einen gemeinsamen Rettungsweg angewiesen sind. Erdgeschoßwohnungen mit eigenem Ausgang bleiben außer Betracht.</p>	<p><b>9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen</b></p>

**SONDERBAUTEN  
(Einordnung nach BayBO (2013/2008))**

Neufassung 2013 Art. 2 Abs. 4	Alte Fassung BayBO 2008
<b>10. Krankenhäuser</b>	<b>9. Krankenhäuser</b> , Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen
<b>11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime</b>	9. Krankenhäuser, <b>Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen</b>
<b>12. Tageseinrichtungen für mehr als zehn Kinder sowie Menschen mit Behinderung und alte Menschen</b>  Tageseinrichtungen für mehr als 10 Kinder sind wegen des mit ihnen verbundenen Gefahrenpotentials als Sonderbauten einzustufen. Unterhalb dieser Schwelle sind die Tageseinrichtungen noch als „wohnartig“ anzusehen und daher keine Sonderbauten. Tageseinrichtungen für Menschen mit Behinderung und alte Menschen sind regelmäßig als Sonderbau einzuordnen, für sie gibt es keine Schwelle.	<b>10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen</b>
<b>13. Schulen, Hochschulen</b> und ähnliche Einrichtungen	11. keine Änderung
<b>14. Justizvollzugsanstalten</b> und bauliche Anlagen für den <b>Maßregelvollzug</b>	12. keine Änderung
<b>15. Camping- und Wochenendplätze,</b>	13. keine Änderung
<b>16. Freizeit- und Vergnügungsparks</b>	14. keine Änderung
<b>17. Fliegende Bauten</b> , soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen sowie Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten und nicht verkehrsfrei sind  Keine Änderung. Die Erfordernis einer Ausführungsgenehmigung wird in Art. 72 Abs. 2 und 3 geregelt.	15. keine Änderung
<b>18. Regale</b> mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m	16. keine Änderung
<b>19. bauliche Anlagen</b> , deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen <b>mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr</b> verbunden ist	17. keine Änderung
<b>20. Anlagen und Räume</b> , die in den Nr. 1 bis 19 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit <b>vergleichbaren Gefahren</b> verbunden sind, ausgenommen Wohngebäude, die keine Hochhäuser sind  Die Ergänzungen in der neuen Nr. 20 stellt klar, dass Wohngebäude keine Sonderbauten sind, auch wenn dort Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen, und dass bei Wohngebäuden, in denen die Bewohner mit der Zeit älter und ggf. pflegebedürftig werden, keine Nutzungsänderung vorliegt. Nr. 20 ist ansonsten ein Auffangtatbestand zur Erfassung von Sonderfällen, die der Gesetzgeber „übersehen“ hat oder die es zur Zeit des Entstehens des Gesetzes noch nicht gab.	18. keine <b>Anlagen und Räume</b> , die in den Nr. 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung <b>mit vergleichbaren Gefahren</b> verbunden sind