

Textausgabe

Wieseler/Teuchert/Zajonz

# Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Fassung 2021 mit Erläuterungen

4. Auflage

**Kohlhammer**  
DEUTSCHER  
GEMEINDEVERLAG

Textausgabe

Wieseler/Teuchert/Zajonz

# Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Fassung 2021 mit Erläuterungen

4. Auflage

**Kohlhammer**  
DEUTSCHER  
GEMEINDEVERLAG



# **Kommunale Schriften für Rheinland-Pfalz**

Herausgegeben vom

Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz

# **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

Fassung 2021  
mit einer Einführung zur Entwicklung der LBauO  
und einem Anhang mit Erläuterungen, Bildern und  
Hinweisen

**Heiner Wieseler**  
Ministerialrat a. D.

**Christian Teuchert**  
Ministerialrat

**Susanne Zajonz**  
Regierungsrätin

alle Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

4. Auflage

Deutscher Gemeindeverlag

4. Auflage 2022

Alle Rechte vorbehalten

© Deutscher Gemeindeverlag GmbH, Stuttgart

Gesamtherstellung: W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Print:

ISBN 978-3-555-02251-2

E-Book-Formate:

pdf: ISBN 978-3-555-02252-9

epub: ISBN 978-3-555-02253-6

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Für den Inhalt abgedruckter oder verlinkter Websites ist ausschließlich der jeweilige Betreiber verantwortlich. Die W. Kohlhammer GmbH hat keinen Einfluss auf die verknüpften Seiten und übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Textausgabe zur aktuellen Landesbauordnung Rheinland-Pfalz enthält wichtige Erläuterungen für die praktische Gesetzesanwendung und gibt in einer Einführung einen Überblick über den Stand der bisherigen Gesetzesentwicklung. Die Abstandsflächenbestimmungen werden erläutert und mit 45 Zeichnungen anschaulich dargestellt. Ein detailliertes Stichwortverzeichnis erleichtert die Handhabung des Gesetzestextes.

Heiner Wieseler, Ministerialrat a.D.; Christian Teuchert, Ministerialrat; Susanne Zajonz, Regierungsrätin; alle Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz.

## **Vorwort**

Seit der umfassenden Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) im Jahr 1998 kam es bis zum Jahr 2015 zu vergleichsweise kleinen Änderungen und Anpassungen. Mit der Bauordnungsnovelle 2015 sind vielfältige und weitreichende Änderungen in Kraft getreten, die Anlass zur Fortschreibung dieses Bandes in Form der 2. Auflage waren. Mit der 3. Auflage wurde der landesgesetzlichen Anpassung baurechtlicher Vorschriften an das europäische Bauproduktenrecht im Jahr 2019 einschließlich der 2020 in Kraft getretenen Verwaltungsvorschrift „Bekanntmachung von Technischen Baubestimmungen (VV-TB)“ Rechnung getragen. Die nun vorliegende 4. Auflage berücksichtigt die seit 2021 geltenden Änderungen zur Verwendung des Baustoffes Holz, zur Digitalisierung in bauaufsichtlichen Verfahren und zur Bewältigung von Naturkatastrophen wie der Flut im Juli 2021; zudem findet das Landessolargesetz mit kleineren Änderungen für das Baugeschehen Erwähnung. Ziel dieser aktualisierten Auflage bleibt es, die Anwendung der 2015 grundlegend modernisierten LBauO in der Bau- und Verwaltungspraxis zu erleichtern. Sie enthält neben der Entwicklungsgeschichte der LBauO den aktualisierten Gesetzestext und Auszüge aus der jeweiligen amtlichen Begründung zu den Novellierungen 2015, 2019 und 2021. Die Erläuterungen, Bilder und Hinweise im Anhang wurden entsprechend angepasst: Sie beziehen sich auf die Gebäudeklassen, die Abstandsflächen, die brandschutztechnischen Anforderungen an Bauteile, Rauchwarnmelder in Wohnungen, die Barrierefreiheit und die Erklärungen sachverständiger Personen sowie nunmehr auch auf die Technischen Baubestimmungen, Bauarten und



Bauprodukte, auf die bauaufsichtlichen Verfahren und die Rahmenbedingungen für deren Digitalisierung.

Die erste Ausgabe dieses Bandes erschien 2005 und wurde von Wilfried Oppermann, Ltd. Ministerialrat, Heiner Wieseler, Ministerialrat, und Frau Dr. Petra Wriedt, Ministerialrätin, begründet; alle ehemals im Ministerium der Finanzen, Referatsgruppe Baurecht und Bautechnik.

Die Verfasser

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort

## **A Einführung**

## **B Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

1. Gesetzestext
2. Gesetzliche Begründung - Auszug

## **C Anhang - Erläuterungen, Bilder und Hinweise**

1. Gebäudeklassen
2. Abstandsflächen
3. Brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile
4. Rauchwarnmelder
5. Barrierefreiheit
6. Technische Baubestimmungen, Bauprodukte und - Bauarten (VV-TB)
7. Bauaufsichtliche Verfahren
8. Erklärungen sachverständiger Personen
9. Digitalisierung: Wegfall der Schriftform und/oder der eigenhändigen Unterschrift

## **Stichwortverzeichnis**

## **A Einführung**

### **Das Bauordnungsrecht in Rheinland-Pfalz: Von der Landesbauordnung 1961 bis zu den Änderungen 2021**

#### **1. Die Landesbauordnung (LBO) 1961**

Die erste Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz datiert aus dem Jahr 1961 (LBO vom 15. November 1961, GVBl. S. 229). Sie löste die in den ehemals preußischen, hessischen und bayerischen Landesteilen geltenden Baugesetze und Verordnungen sowie die in einzelnen Städten wie Mainz und Koblenz erlassenen Baupolizeiverordnungen ab und regelte das Bauordnungsrecht für ganz Rheinland-Pfalz einheitlich. Das Gesetz, das aus 101 Paragrafen bestand, entsprach in seinen wesentlichen Teilen der Musterbauordnung (MBO).

Die Musterbauordnung war nach Klärung der Kompetenzen auf dem Gebiet der Baugesetzgebung zwischen dem Bund und den Ländern durch das Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16. Juni 1954 von der Musterbauordnungskommission am 30. Oktober 1959 verabschiedet worden und wurde in den Folgejahren durch Beschluss der Bauministerkonferenz mehrfach fortgeschrieben. An ihr orientieren sich die einzelnen Landesbauordnungen im Interesse eines - zumindest in den Grundzügen - möglichst ländereinheitlichen Bauordnungsrechts.

#### **2. Die Landesbauordnung (LBauO) 1974**

Die erste Landesbauordnung wurde 1974 – nach vorangegangenen kleineren Änderungen in den Jahren 1964, 1968 und 1969 – in wesentlichen Teilen geändert und neu gefasst (LBauO vom 27. Februar 1974, GVBl. S. 53). Die Änderungen betrafen Kernbereiche des Bauordnungsrechts wie die Abstandsregelungen, die differenzierter ausgestaltet wurden, die Brandschutzbestimmungen, die dem neuesten Stand der Technik angepasst wurden, und das Bauvorlagerecht, das erstmals in der Landesbauordnung geregelt wurde. Weitere Neuerungen waren die Einführung des Rechtsinstituts der Baulast, die Regelungen über die Führung des Baulastenverzeichnisses sowie die Aufnahme von Bestimmungen mit sozialpolitischer Zielrichtung in das Gesetz.

Die Landesbauordnung 1974 wurde durch Gesetz vom 2. Juli 1980 (GVBl. S. 145) zum ersten Mal geändert. Durch das Änderungsgesetz wurde das Ministerium der Finanzen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Regelungen über die Anrechenbarkeit des Dachraums bei der Bemessung des Bauwerts zu treffen.

Eine zweite, umfangreichere Änderung erfolgte durch die Gesetzesnovelle aus dem Jahr 1982. Diese Novelle – das Zweite Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264) – brachte u. a. die Abschaffung der Bauanzeige und die Erweiterung des Katalogs der genehmigungsfreien Vorhaben sowie Regelungen zur Vereinfachung und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren und zur Herausstellung der Verantwortung der am Bau Beteiligten. Die Einführung der Bauzustandsbesichtigung, die an die Stelle der Bauabnahme trat, ist als weitere wichtige Neuregelung hervorzuheben.

### **3. Die Landesbauordnung (LBauO) 1986**

Durch die Landesbauordnung 1986 wurde das Bauordnungsrecht in Rheinland-Pfalz in wesentlichen Bereichen neu geordnet (LBauO vom 28. November 1986, GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48). Hauptziel der vom Landtag am 13. November 1986 beschlossenen Neufassung der Landesbauordnung war, das Bauen durch die Änderung des materiellen Rechts und die Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren zu erleichtern. Das materielle Recht, das überwiegend bautechnische Fragen regelt, wurde gestrafft, neu gegliedert und übersichtlicher gefasst. Das Verfahrensrecht wurde um das vereinfachte Genehmigungsverfahren (§ 65) erweitert; ansonsten entsprach es in vielen Bestimmungen dem früheren Recht. Bestand die LBauO 1974/1982 noch aus 130 bzw. 126 Paragraphen, kam die LBauO 1986 mit 90 Paragraphen aus. In Teilen war das Gesetz bereits seit dem 11. Dezember 1986 anwendbar; in vollem Umfang trat es am 1. Juli 1987 in Kraft.

Als wichtigste Neuerungen des materiellen Rechts sind hervorzuheben:

- die Einteilung der Gebäude in vier Gebäudeklassen,
- die Neubestimmung der Brandschutzanforderungen in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebäudeklasse,
- die Reform der Abstandsbestimmungen; die früheren Regelungen über Grenzabstände, Gebäudeabstände, Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens sowie über Belichtungsbereiche wurden vereinheitlicht und in dem Begriff „Abstandsfläche“ zusammengefasst,
- die Reduzierung der Anforderungen an Aufenthaltsräume; die erforderliche lichte Höhe von Aufenthaltsräumen wurde gegenüber dem früheren Recht auf 2,40 m, im Dachraum auf 2,20 m verringert,
- die Lockerung der Bestimmungen über die Stellplatzablösung.

Auf dem Gebiet des Verfahrensrechts ist die Einführung eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens u. a. für

Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 sowie für Einzel- und Doppelhäuser der Gebäudeklasse 2 (§ 65) als wesentliche Neuerung hervorzuheben. In diesem Verfahren war die Zulässigkeit der Vorhaben nach dem Bauplanungsrecht und dem sonstigen öffentlichen Recht weiterhin umfassend zu prüfen; die bauordnungsrechtliche Prüfung beschränkte sich auf wesentliche Bereiche, wie die Bebaubarkeit des Grundstücks (§ 6), die Zugänge und Zufahrten (§ 7), die Abstandsflächen (§ 8), die Zahl und Anordnung der Stellplätze (§ 45) und die Übereinstimmung des Vorhabens mit örtlichen Bauvorschriften (§ 86). Die bautechnischen Nachweise (Standortsicherheits-, Schallschutz- und Wärmeschutznachweise) waren nicht mehr zu prüfen; sie mussten der Bauaufsichtsbehörde allerdings spätestens bei Baubeginn vorliegen.

Die LBauO 1986 erfuhr in Bezug auf das Bauvorlagerecht eine Änderung durch das Architektengesetz vom 4. April 1989 (GVBl. S. 71, ber. GVBl. S. 98). Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes sind auch Innenarchitekten in bestimmtem Umfang bauvorlageberechtigt.

Mit der Landesbauordnung 1986 erhielt Rheinland-Pfalz ein modernes, richtungweisendes Baugesetz, das in seinem Kern heute noch Bestand hat. Es sollte aber nur wenige Jahre dauern, bis es zu einer ersten Gesetzesnovelle kam.

#### **4. Die Bauordnungsnovelle 1991**

Die anhaltende öffentliche Kritik an der langen Dauer der Baugenehmigungsverfahren und das Anliegen, den Wohnungsbau zu erleichtern, führten zur Änderung der Landesbauordnung 1986 durch Gesetz vom 8. April 1991. Das Gesetz, das am 14. März 1991 vom Landtag beschlossen und am 12. April 1991 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl. S. 118) verkündet wurde, trat am 1. April 1991, also rückwirkend, in Kraft.

Die Gesetzesnovelle 1991 brachte überwiegend verfahrensrechtliche Änderungen, aber auch Erleichterungen bei materiell-rechtlichen Anforderungen, wie die Lockerung der Brandschutzanforderungen beim Bau von Wintergärten und ähnlichen Anbauten (§ 29). Durch die Änderung verfahrensrechtlicher Bestimmungen sollte es nochmals zu einer Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren, insbesondere bei Wohnungsbauvorhaben kommen. Da das 1986 eingeführte vereinfachte Genehmigungsverfahren sich in der bauaufsichtlichen Praxis grundsätzlich bewährt hatte, wurde sein Anwendungsbereich erweitert. In die Verfahrensregelung wurden Wohngebäude der Gebäudeklasse 2 sowie Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 mit bis zu 6 Wohnungen einbezogen. Die bauaufsichtliche Prüfung wurde auf die Vereinbarkeit der Vorhaben mit dem Bauplanungsrecht und dem sonstigen öffentlichen Recht beschränkt. Die Verpflichtung der Bauaufsichtsbehörde, die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Bestimmungen zu überprüfen, entfiel mit dem neuen Recht. Die Gesetzesänderung erweiterte auch den Freistellungskatalog des § 61. U. a. wurden bestimmte Ausbau- und Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand und die Aufstellung bestimmter Behälter für Heizöl und Gas als Zubehör für Feuerungsanlagen genehmigungsfrei gestellt. Durch Artikel 6 des Landesgesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 5. Oktober 1993 (GVBl. S. 481) wurde die Landesbauordnung dahingehend geändert, dass die Bauaufsicht auf der unteren Verwaltungsebene generell als Auftragsangelegenheit wahrgenommen wird.

Das Änderungsgesetz 1991 war der Auftakt für weitere Gesetzesänderungen, durch die der mit der LBauO 1986 eingeschlagene Weg der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung fortgeführt wurde. Auch in anderen Bundesländern setzten Anfang der neunziger

Jahre Bestrebungen zur Reform des Bauordnungsrechts ein, die schließlich zur Änderung der meisten Landesbauordnungen führten.

## **5. Die Landesbauordnung (LBauO) 1995**

Anlass für die erneute Gesetzesänderung war die notwendige Umsetzung der Europäischen Bauproduktenrichtlinie in Landesrecht. Die vom Rat der Europäischen Gemeinschaften am 21. Dezember 1988 erlassene sog. Bauproduktenrichtlinie soll einen grenzüberschreitenden, ungehinderten Handel mit Bauprodukten gewährleisten. Ein Gesetzentwurf des Ministeriums der Finanzen sah die zur Umsetzung der Richtlinie in Landesrecht notwendigen Regelungen – der Zweite Abschnitt des Dritten Teils der Bauordnung wurde neu gefasst – vor. Der Gesetzentwurf enthielt darüber hinaus weitere Änderungsvorschläge, die u. a. die Stellplatzbestimmungen und Umweltschutzanforderungen betrafen.

Im Verlauf der Beratungen in den Landtagsausschüssen – die erste Lesung des Gesetzentwurfs im Landtag fand am 1. Juli 1993 statt – kam es zu Änderungen bzw.

- Ergänzungen des Gesetzentwurfs, die das Ziel hatten,
- die Dauer der bauaufsichtlichen Verfahren weiter zu verkürzen,
  - die Bauherren, die am Bau Beteiligten und die Bauverwaltung zu entlasten und
  - die Baukosten durch eine Vereinfachung des materiellen Rechts zu senken.

Diesem Ziel entsprechend wurden u. a. Regelungen über Bearbeitungs- und Entscheidungsfristen, die Einbeziehung weiterer Vorhaben in das vereinfachte Genehmigungsverfahren, die Beteiligung Sachverständiger an bauaufsichtlichen Verfahren und über ein neues



Verfahrensinstrument – das Freistellungsverfahren – in die erweiterte Gesetzesvorlage aufgenommen. Auch Bestimmungen der inzwischen fortgeschriebenen Musterbauordnung fanden darin Berücksichtigung. Das Gesetz, das wegen seines Umfangs eine Neufassung erfuhr, wurde vom Landtag am 16. Februar 1995 beschlossen, vom Ministerpräsidenten am 8. März 1995 ausgefertigt und am 14. März 1995 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl. S. 19) verkündet. Es trat am 1. April 1995 in Kraft.

Als wichtigste Neuregelungen des materiellen Rechts sind hervorzuheben:

- Die Belange des Umweltschutzes wurden durch die Ergänzung der Generalklausel in § 3 Abs. 1 und durch weitere Einzelanforderungen zugunsten des ökologischen Bauens gestärkt.
- Es wird nicht mehr die Beachtung aller allgemein anerkannten Regeln der Technik (§ 3 Abs. 3) verlangt, sondern nur noch der durch Verwaltungsvorschrift eingeführten Technischen Baubestimmungen.
- Die Tiefe der Regelabstandsfläche nach § 8 Abs. 6 wurde von 0,8 H auf 0,4 H verringert; das sogenannte Schmalseitenprivileg konnte damit entfallen.
- Die Zulässigkeit von Nebengebäuden an Nachbargrenzen wurde erleichtert (§ 8 Abs. 9).
- Der Zweite Abschnitt des Dritten Teils der Landesbauordnung (Bauprodukte und Bauarten) wurde in Anpassung an die Europäische Bauproduktenrichtlinie neu gefasst.
- Die Stellplatzbestimmungen (§ 45) wurden gelockert; bei Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum im Gebäudebestand kann unter den im Gesetz festgelegten Voraussetzungen auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden. Zudem wurde neu geregelt und klargestellt, für welche Zwecke die Stellplatzablösungsbeträge zu verwenden sind.

Das Verfahrensrecht wurde um folgende Neuregelungen erweitert:

- Die Aufstellung von Feuerstätten ist genehmigungsfrei, wenn die Arbeiten von einem Fachunternehmer ausgeführt werden (§ 61 Abs. 1 Nr. 7 a).
- Die Bauaufsichtsbehörde hat nach Eingang des Bauantrags binnen zehn Werktagen zu prüfen, ob der Bauantrag und die Bauunterlagen vollständig sind. Ein Anhörungstermin ist durchzuführen, wenn dies der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens dient (§ 64 Abs. 2).
- Bei der Vorlage von Bescheinigungen eines anerkannten Sachverständigen entfällt insoweit eine Prüfung der Bauunterlagen. Damit wurde der Weg für eine Teilprivatisierung bauaufsichtlicher Aufgaben frei. Konkrete Regelungen hierüber wurden in der Landesverordnung über Sachverständige für baulichen Brandschutz vom 25. März 1997 (GVBl. S. 133) getroffen.
- Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wurde für alle Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 geöffnet (§ 65 Abs. 1).
- Erstmals wurde eine Genehmigungsfiktion in die Landesbauordnung aufgenommen (§ 65 Abs. 4). Danach gilt die Baugenehmigung bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten über den Antrag entschieden hat; die Frist kann aus bestimmten Gründen verlängert werden. Die Regelung gilt nicht für Vorhaben im Außenbereich.
- Das - optionale - Genehmigungsverfahren (§ 65a) wurde als neuer Baustein in das Verfahrensrecht eingeführt. In diesem Verfahren ist bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 in Bebauungsplangebieten eine Baugenehmigung nicht erforderlich; es genügt die Vorlage der Bauunterlagen bei der Gemeindeverwaltung. Voraussetzung für die Durchführung des

Freistellungsverfahren ist, dass das Vorhaben mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt und die Erschließung gesichert ist. Der Bauherr kann einen Monat nach Vorlage der Bauunterlagen bei der Gemeindeverwaltung mit dem Bau beginnen, es sei denn, die Gemeinde verlangt die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens. Der Bauherr hat aber auch die Möglichkeit, anstatt des Freistellungsverfahrens das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchführen zu lassen.

- Bei experimentellen Wohnungsbauvorhaben sind unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 Nr. 2 Abweichungen vom materiellen Recht möglich.
- Das widerrechtlich versagte Einvernehmen der Gemeinde kann durch die Bauaufsichtsbehörde und im Widerspruchsverfahren ersetzt werden (§ 68a).
- Die Bestimmungen über die Teilungsgenehmigung nach § 83 LBauO 1986 wurden gestrichen.
- Die Möglichkeiten der Gemeinden, örtliche Bauvorschriften zu erlassen, wurden erweitert.

Die Baurechtsnovelle 1995 war im Wesentlichen gekennzeichnet durch die Lockerung materiell-rechtlicher Anforderungen sowie die Erweiterung des Verfahrensrechts um neue Elemente wie das - optional ausgestaltete - Freistellungsverfahren und die Möglichkeit zur Beteiligung privaten Sachverständigen an bauaufsichtlichen Verfahren. Mit der Landesbauordnung 1995 war aber nur ein weiteres Etappenziel auf dem Weg zur Reform des Baurechts erreicht. Bereits vier Jahre später sollte es abermals zu einer umfassenden Gesetzesänderung kommen.

## **6. Die neue Landesbauordnung (LBauO) 1999**

Den Anstoß für die Änderung der Landesbauordnung 1995 gab die „Vereinbarung zur Zusammenarbeit in einer Regierungskoalition für die 13. Wahlperiode des rheinland-pfälzischen Landtags“ vom 30. April 1996. Nach dem das Baurecht betreffenden Teil der Koalitionsvereinbarung sollte die Landesbauordnung novelliert werden. Ziel der Gesetzesnovelle sollte u. a. die - nochmalige - Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens, die Erweiterung der Genehmigungsfreistellungen und die Ausdehnung der Regelungen über die Genehmigungsfiktion auf weitere Vorhaben sein; auch sollten die sogenannten bautechnischen Standards überprüft werden. Das Ministerium der Finanzen übertrug die Vorgaben der Koalitionsvereinbarung, ergänzt um weitere Änderungsvorschläge, in einen Gesetzentwurf. Die Änderung weiterer Bestimmungen des materiellen Rechts und des Verfahrensrechts - vorgeschlagen wurde u. a. die Lockerung der Abstandsbestimmungen (§ 8) und der Brandschutzanforderungen (§§ 23 bis 35 a. F.), die Verschärfung der Anforderungen an Wohnungen zugunsten behinderter und alter Menschen (§ 44 a. F.), der Wegfall der Rechtsfigur des Bauleiters (§§ 53 und 56 a. F.) und die Einführung einer neuen Abweichungsregelung (§ 69) - sollte zu einer weiteren Rechts- und Verwaltungsvereinfachung führen, aber auch Erfordernissen der Baupraxis stärker Rechnung tragen. Die Vorschläge zur Änderung des neuen Rechts berücksichtigten zwischenzeitlich eingetretene Änderungen der Musterbauordnung. Den Kern des Gesetzentwurfs bildeten die Vorschläge zur Änderung des Verfahrensrechts, das in einer weiteren Reformstufe systemgerecht fortentwickelt werden sollte. Die Erweiterung des verfahrensrechtlichen Instrumentariums - insbesondere der Anwendungsbereiche des vereinfachten Genehmigungsverfahrens und des Freistellungsverfahrens - sollte Vereinfachungen und

Verkürzungen bei bauaufsichtlichen Verfahrensabläufen bringen. Zudem sollte für Bauherren die Möglichkeit geschaffen werden, in bestimmten Fällen zwischen verschiedenen Verfahren wählen zu können. Mit einem Verfahrensangebot, das unterschiedlichen Interessenlagen Rechnung trägt, sollte ein Beitrag zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen geleistet werden. Ein weiteres Ziel war, die öffentliche Verwaltung durch die Verringerung bzw. den Wegfall von Prüfaufgaben zu entlasten. Dementsprechend sollten die Möglichkeiten zur Einbeziehung privaten Sachverständigen in bauaufsichtliche Verfahren erweitert werden.

Entlastungseffekte wurden auch durch die Umwandlung des 1995 eingeführten optionalen Freistellungsverfahrens in ein obligatorisches Verfahren erwartet.

Im Verlauf der parlamentarischen Beratungen erfuhr die Gesetzesvorlage in geringfügigem Umfang Änderungen bzw. Ergänzungen. Der Gesetzentwurf wurde schließlich – als neu gefasste Landesbauordnung mit neuer Paragrafenfolge – gemäß der Beschlussempfehlung des Haushalts- und Finanzausschusses (Drucksache 13/3680 zu Drucksache 13/3040) am 12. November 1998 im Landtag in zweiter Lesung verabschiedet. Der Ministerpräsident hat das Gesetz am 24. November 1998 ausgefertigt. Es wurde am 9. Dezember 1998 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl. S. 365) verkündet. Das Gesetz ist am 1. Januar 1999 in Kraft getreten.

Auf dem Gebiet des materiellen Rechts sind die folgenden Änderungen hervorzuheben:

- Der Begriff der Geländeoberfläche wurde im Hinblick auf Höhenfestsetzungen in Bebauungsplänen differenzierter bestimmt (§ 2 Abs. 6).
- Der Anwendungsbereich der Generalklausel des § 4, der auf soziale Belange begrenzt war, wurde um ökologische Belange erweitert; die Verpflichtung zur Beachtung der

Grundsätze des barrierefreien Bauens wird hervorgehoben.

- Nach dem geänderten Abstandsflächenrecht kann bei Anbauten an grenzständige Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Abstand an die Grenze gebaut werden (§ 8 Abs. 1).
- Bei Gebäuden, die vor dem Inkrafttreten der Landesbauordnung 1999 errichtet worden sind, sind nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen in den Abstandsflächen zulässig (§ 8 Abs. 5).
- Die Abstandsflächenbestimmungen für Nebengebäude an Grundstücksgrenzen wurden gelockert; die Nebengebäude können unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen innerhalb eines an den Grundstücksgrenzen liegenden 3 m breiten Bereichs ohne Abstandsflächen errichtet werden (§ 8 Abs. 9).
- Windenergieanlagen im Außenbereich können mit einer Abstandsfläche bis zu  $0,25 H$  zugelassen werden (§ 8 Abs. 10).
- § 8 Abs. 12 erleichtert die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken, wenn die nach der Landesbauordnung 1999 erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.
- Die Unterschreitung der nach § 8 erforderlichen Abstandsflächen bei Grundstücksteilungen bedarf der Zulassung durch die Bauaufsichtsbehörde (§ 9 Abs. 2).
- Die Möglichkeiten, die Herstellung von Bauprodukten zu überwachen, wurden erweitert; für Bauarten wurden neue Regelungen hinsichtlich ihrer Anwendbarkeitsnachweise getroffen (Zweiter Abschnitt des Dritten Teils).
- Brandschutzanforderungen wurden in einer Reihe von Einzelbestimmungen gelockert (§§ 23 bis 35 a. F.). So brauchen tragende und aussteifende Wände sowie Decken bei Gebäuden der Gebäudeklasse 3 oberhalb von Kellergeschossen nur noch feuerhemmend zu sein (§§ 27

Abs. 1 u. 31 Abs. 1); bei aneinandergebauten Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 sind anstelle von Brandwänden nunmehr feuerbeständige Wände zulässig (§ 30 Satz 3 Nr. 1). Im Übrigen wurden Regelungen der fortgeschriebenen Musterbauordnung übernommen (§§ 30, 32, 34, 35).

- In § 44 wurde ein neuer Absatz 2 eingefügt. Danach sind Gebäude mit mehr als vier Wohnungen so herzustellen und instand zu halten sind, dass von den ersten fünf Wohnungen eine und von jeweils zehn weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei erreichbar ist; bestimmte Räume müssen mit dem Rollstuhl zugänglich sein.
- Die Rechtsfigur des Bauleiters wurde abgeschafft (§§ 53 und 56 a. F.).
- Die Regelung, wonach der unteren Bauaufsichtsbehörde bei den Kreisverwaltungen sowie den Verwaltungen der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte ein Beamter mit Befähigung zum höheren hochbautechnischen Verwaltungsdienst angehören muss, wurde gestrichen (§ 57 Abs. 3 a. F.).

Im Verfahrensrecht gab es folgende Neuregelungen:

- Der Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben (§ 62) wurde erweitert und neu geordnet. U.a. sind nach dem neuen Recht Garagen und überdachte Stellplätze nach § 8 Abs. 9 genehmigungsfrei gestellt (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f).
- In § 65 wurden klarstellende Regelungen über die Behandlung des Bauantrags aufgenommen. Die Verpflichtung der Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung der Nachweise des Wärme- und Schallschutzes ist entfallen (Abs. 1).
- Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wurde um eine Verfahrensvariante erweitert:  
Bei den in § 66 Abs. 2 aufgeführten Vorhaben kann neben dem herkömmlichen, umfassenden

Genehmigungsverfahren wahlweise ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren oder – in Bebauungsplangebieten – auch das Freistellungsverfahren (§ 67 Abs. 5) durchgeführt werden.

- Das Freistellungsverfahren ist für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 in Bebauungsplangebieten obligatorisch, wenn plankonform gebaut wird und die Erschließung gesichert ist; die Möglichkeit, in diesen Fällen ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen, ist entfallen (§ 67).
- Die bisherigen Bestimmungen über Ausnahmen und Befreiungen (§ 67 a. F.) wurden durch die neue Abweichungsregelung ersetzt (§ 69).
- Die Bestimmungen über die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens wurden an das am 1. Januar 1998 in Kraft getretene Baugesetzbuch angepasst. Darüber hinaus wurden klarstellende Regelungen bezüglich der Ersatzvornahme sowie der Zuständigkeit bei Widerspruchsverfahren getroffen (§ 71).
- Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt nicht mehr zwei, sondern vier Jahre (§ 74).
- Die bisherigen Bestimmungen über die Bauüberwachung und die Bauzustandsbesichtigung (§§ 75 und 76 a. F.) wurden in einem Paragraphen zusammengefasst (§ 78); die notwendigen Regelungen über die Benutzung baulicher Anlagen enthält nunmehr § 79.
- Die Gemeinden können durch örtliche Bauvorschrift die Zahl der notwendigen Stellplätze festlegen (§ 88 Abs. 1 Nr. 8).

Die Landesbauordnung 1999 setzte nach den Gesetzesnovellen der Jahre 1991 und 1995 einen vorläufigen Schlusspunkt bei der Reform des Bauordnungsrechts in Rheinland-Pfalz. Die in kleinen Schritten erfolgten Gesetzesänderungen hatten das Ziel,



das Bauen in Rheinland-Pfalz leichter zu machen.

Dementsprechend wurde das materielle Recht gelockert und das verfahrensrechtliche Instrumentarium erweitert und flexibler gestaltet. Durch die Einschränkung bzw. den Wegfall behördlicher Prüfungen sollten die Bauherren, die am Bau Beteiligten und die Bauaufsichtsbehörden entlastet werden. Der weitgehende Prüfverzicht hat allerdings zur Folge, dass die Eigenverantwortung der am Bau Beteiligten in höherem Maß gefordert ist.

Im Zusammenhang mit dem Erlass von Gesetzen auf anderen Rechtsgebieten gab es folgende Änderungen der Landesbauordnung 1999:

- Die erste Änderung brachte das Landesgesetz zur Reform und Neuorganisation der Landesverwaltung vom 12. Oktober 1999 (GVBl. S. 325). Durch Art. 95 dieses Gesetzes wurden Behördenbezeichnungen an die Neuorganisation der Landesverwaltung auf der Ebene der Mittelbehörde angepasst.
- Die nächste Änderung erfolgte durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 9. November 1999 (GVBl. S. 407). Danach fällt die Vollstreckung von Verwaltungsakten durch die Bauaufsichtsbehörden unmittelbar in den Anwendungsbereich des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes.
- Das Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 572) führte zu einer weiteren Änderung. Durch § 23 des Gesetzes wurde die bisherige Bezeichnung „Katasteramt“ in § 86 Abs. 3 Satz 3 LBauO durch die neue Bezeichnung „Vermessungs- und Katasteramt“ ersetzt.
- Durch Artikel 27 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29) wurde § 89 LBauO geändert. Mit Wirkung zum 1. Januar 2002

- wurden die DM-Beträge an den Euro angepasst und dabei zusätzlich abgerundet.
- Artikel 28 des Landesgesetzes zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen für Menschen mit Behinderungen vom 16. Dezember 2002 (GVBl. S. 481) brachte eine Änderung in § 4 LBauO. Danach sind „die Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Landesgesetzes zur Gleichstellung behinderter Menschen sowie sonstiger Vorschriften zugunsten behinderter Menschen“ auch im Bauordnungsrecht zu berücksichtigen. Ferner gab es redaktionelle Änderungen in den §§ 50 und 51 LBauO.
  - Das Landesgesetz zur Förderung der elektronischen Kommunikation im Verwaltungsverfahren vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 155) bestimmte in Artikel 24, dass die elektronische Form bei der Führung des Prüfbuchs für Fliegende Bauten (§ 76 Abs. 10 LBauO) und bei der Erklärung über die Eintragung von Baulasten (§ 86 Abs. 2 LBauO) ausgeschlossen ist.
  - Durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 396) schließlich wurde die Rauchwarnmelderpflicht im Wohnungsbau eingeführt. Das Gesetz, das auf eine Initiative aus der Mitte des Landtags Rheinland-Pfalz zurückgeht, brachte eine Änderung in § 44 LBauO durch den folgenden neuen Absatz 8:  
„(8) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.“

## **7. Die Bauordnungsnovelle 2005 und nachfolgende Änderungen bis 2011**

Für die Änderung der Landesbauordnung 1999 durch die „kleine“ Gesetzesnovelle vom Mai 2005 (GVBl. 154) gab es verschiedene Gründe. Zum einen zeigten die Erfahrungen mit der Landesbauordnung 1999 in der Bau- und Verwaltungspraxis, dass bei einzelnen Regelungen Änderungsbedarf bestand. Ein weiterer Grund war, dass auf aktuelle Entwicklungen, wie z. B. administrative Probleme im Zusammenhang mit dem Ausbau des Mobilfunknetzes, gesetzgeberisch reagiert werden musste. Darüber hinaus sollte die eingeleitete Privatisierung der bautechnischen Prüfung weiter vorangetrieben werden. Durch eine Änderung der Landesbauordnung und des Ingenieurkammergesetzes sollten die Voraussetzungen für die Prüfung des Standsicherheitsnachweises auf privatrechtlicher Grundlage durch Prüfsachverständige für Baustatik geschaffen werden. Einzelheiten hierüber sollten in einer Rechtsverordnung geregelt werden.

Die wesentlichen Änderungen waren:

- An Straßen darf durch Hinweiszeichen auf landwirtschaftliche Betriebe aufmerksam gemacht werden (§ 52 Abs. 3 Satz 3 Nr. 3); auf öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Hinweiszeichen aufgestellt werden, die das Auffinden von versteckt liegenden gewerblichen Betrieben in bebauten Ortslagen erleichtern sollen (§ 52 Abs. 4).
- Die maßgeblichen Obergrenzen für die Genehmigungsfreistellung von landwirtschaftlichen Gebäuden wurden angehoben (§ 62 Abs. 1 Nr. 1a, b und c).
- Die Genehmigungsfreistellung von Garagen wurde erweitert (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f).
- Die mit dem Anbringen von Mobilfunkantennen an Gebäuden verbundenen Nutzungsänderungen wurden genehmigungsfrei gestellt (§ 62 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b).
- Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Prüfung des Standsicherheitsnachweises durch Prüfsachverständige

für Baustatik wurden geschaffen. Näheres soll durch Rechtsverordnung geregelt werden (§§ 66 Abs. 2, 78 Abs. 2 und § 87 Abs. 5).

- Durch Rechtsverordnung können weitere Aufgaben im Zusammenhang mit der Beaufsichtigung Fliegender Bauten auf andere Stellen übertragen werden (§ 76 Abs. 4).

In den Folgejahren gab es weitere Änderungen der Landesbauordnung:

- Die Änderung des § 44 Abs. 8 Landesbauordnung im Jahr 2007 beruhte auf einer Initiative aus der Mitte des Landtags Rheinland-Pfalz. Durch das Zweite Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung (GVBl. S. 105) wurde die Verpflichtung begründet, Rauchwarnmelder auch in Bestandswohnungen einzubauen. Es wurde eine Übergangsfrist von 5 Jahren geregelt, so dass bestehende Wohnungen seit dem 12. Juli 2012 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein müssen. Für neu zu errichtende Wohnungen galt diese Pflicht bereits seit 2003.
- Im Wesentlichen redaktionelle Änderungen brachten 2008 das Zweite Landesgesetz zur Änderung des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (GVBl. S. 301) sowie das Landesgesetz zur Anpassung von Landesgesetzen an die Umbenennung des Landesbetriebs Straßen und Verkehr in Landesbetrieb Mobilität (GVBl. S. 317).
- Im Zuge des Landesgesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung von Verwaltungsverfahren des Bau- und Wirtschaftsrechts (GVBl. S. 201) wurde 2009 auch § 62 Landesbauordnung geändert. Durch die Ergänzungen des Katalogs der baugenehmigungsfreien Vorhaben sollten sowohl die Nutzung von Imbiss- und Verkaufswagen auf öffentlichen Verkehrsflächen und gewerblich genutzten Flächen vereinfacht werden (§ 62 Abs. 1 Nr. 12) als auch die Umnutzung bisher zu privaten Wohnzwecken genutzter Gebäude und Räume für

- untergeordnete gewerbliche oder geschäftliche Zwecke (§ 62 Abs. 2 Nr. 5 b). Die Neuregelungen sollten insbesondere Existenzgründerinnen und -gründern die Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit erleichtern.
- Zu weiteren Änderungen kam es 2009 durch die erforderliche Umsetzung der europäischen Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt). Ziel der Richtlinie war und ist es, Schranken für Dienstleistungserbringerinnen und Dienstleistungserbringer im grenzüberschreitenden Handel abzubauen, um zur Verwirklichung des einheitlichen Binnenmarktes beizutragen. Das Zweite Landesgesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (GVBl. S. 358) enthielt auch entsprechende Änderungen der Landesbauordnung. Relevant waren die Vorschriften, die die Aufnahme oder Ausübung von Dienstleistungstätigkeiten durch Personen oder Stellen regeln (z. B. Planungs-, Entwurfs-, Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungstätigkeiten) und die die Aufnahme oder Ausübung solcher Tätigkeiten von Anerkennungs Voraussetzungen, Anerkennungsverfahren oder Anforderungen an Personen oder Stellen abhängig machen. In der Folge waren § 26 (Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen), § 64 (Bauvorlageberechtigung) und § 66 (Vereinfachtes Genehmigungsverfahren) zu ändern. Nötig waren zudem entsprechende Anpassungen der §§ 67 und 87.
  - Im Jahr 2011 schließlich kam es in Folge des Landesgesetzes zum Schutz der Berufsbezeichnungen im Ingenieurwesen und über die Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 47) auch zu einer redaktionellen Anpassung des § 64 Landesbauordnung.

## **8. Die Bauordnungsnovelle 2015**

Umfangreiche Änderungen der Landesbauordnung enthielt das im Mai 2015 vom Landtag Rheinland-Pfalz verabschiedete und in zwei Schritten - am 1. August und 1. Dezember 2015 - in Kraft getretene Dritte Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 77). Damit wurde das Regelwerk den aktuellen gesellschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen angepasst unter Fortgeltung des Grundsatzes, das Bauen durch die Einschränkung oder den Wegfall von Regulierungen so weit wie möglich zu erleichtern, die Eigenverantwortung der Bauherrinnen und Bauherren zu stärken und die Bauaufsichtsbehörden zu entlasten. Einen Schwerpunkt der Novelle bildeten die neuen materiellen Bestimmungen über die Barrierefreiheit, die - um den Übergang in der Planung zu erleichtern - am 1. Dezember 2015 in Kraft getreten sind. Sie tragen maßgeblich dazu bei, die Lebenssituation von Menschen mit Behinderungen und älteren Menschen weiter zu verbessern. Mit den inhaltlichen Erweiterungen wurde der demografischen Entwicklung und dem Auftrag des Artikels 64 der Verfassung für Rheinland-Pfalz Rechnung getragen, Menschen mit Behinderungen vor Benachteiligung zu schützen und auf ihre Integration und die Gleichwertigkeit ihrer Lebensbedingungen hinzuwirken. Die Ergänzungen zu barrierefreien Wohnungen und allgemein zugänglichen Gebäuden dienen dem Ziel einer behindertengerechten und barrierefreien Umwelt. Sie ist nach dem Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen Grundvoraussetzung für eine gleichberechtigte Teilhabe und Teilnahme am gesellschaftlichen Leben. Dazu leistet das Landesgesetz zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen für Menschen mit Behinderungen bereits einen wesentlichen Beitrag. So ist die öffentliche Hand etwa im Baubereich