



**Baden-Württemberg**  
MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

**Übersicht über die wesentlichen Änderungen  
bei der beabsichtigten Novellierung der  
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**



## A. Barrierefreiheit im allgemeinen Wohnungsbau

Die Landesbauordnung soll so geändert werden, dass künftig schon in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und die Wohn- und Schlafräume sowie Bad und Küche mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen.

[§ 35 Abs.1 (vgl. Art. 1 Nr. 13 a des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Die Anforderungen bestehen bisher nur bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen.

## B. Stellplätze und andere Abstellflächen

### **Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen, Ausweitung der Pflicht auf gemischt genutzte Gebäude**

- Künftig sollen diese Abstellflächen nicht nur in Wohngebäuden, sondern auch in gemischt genutzten Gebäuden geschaffen werden. Dies betrifft etwa Häuser mit Wohnungen und z.B. Ladengeschäften.
- Abstellflächen für Fahrräder sollen künftig nicht mehr in § 35 geregelt werden. Vielmehr soll in § 37 eine umfassende Fahrrad-Stellplatz-Regelung erfolgen, durch die auch Abstellflächen mit umfasst werden.

[§ 35 Abs. 4 LBO (Artikel 1 Nr. 13 b des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher regelt § 35 Abs. 4 die Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder. Gehhilfen sind bisher nicht erfasst.

Dem Anwendungsbereich der Vorschrift unterliegen zudem bisher nur Wohngebäude, d.h. Gebäude mit mehr als 50 % Wohnnutzung und allenfalls mit Räumen für Freiberufler oder ähnlich Tätige.

### **Umwandlung von Kfz-Stellplätzen in Fahrrad-Stellplätze**

Bis zu einem Viertel der vorgeschriebenen Kfz-Stellplätze soll durch Fahrrad-Stellplätze ersetzt werden können. Dabei sollen für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrrad-Stellplätze herzustellen sein. Eine Anrechnung auf die Zahl der nach § 37 Abs. 2 LBO vorgeschriebenen (notwendigen) Fahrrad-Stellplätze soll dabei ausgeschlossen sein.

[§ 37 Abs. 1 LBO (Artikel 1 Nr. 14 a des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher besteht keine derartige Regelung.

## **Verpflichtung zur Anlage von Fahrrad-Stellplätzen**

Der neu gefasste Absatz 2 soll künftig umfassend die Verpflichtungen zur Schaffung von Fahrrad-Stellplätzen aufnehmen. Danach soll gelten:

- Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen (notwendige Fahrrad-Stellplätze) mit einer Öffnungsklausel, wonach die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen dann nicht besteht, wenn solche nach Art, Größe oder Lage der Wohnung nicht erforderlich sind.
- Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind notwendige Fahrrad-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen.

[§ 37 Abs. 2 LBO (Artikel 1 Nr. 14 b des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher ist keine allgemeine Fahrrad-Stellplatz-Pflicht geregelt. Allein in § 35 Abs. 4 LBO werden Abstellflächen für Fahrräder verlangt; diese sollen jedoch dem dauerhaften Aufbewahren der Fahrräder der Wohnungsnutzer dienen.

## **Anreize für Carsharing-Stellplätze**

Als Verwendungsoption für die Einnahmen aus der Ablösung von Kfz-Stellplätzen soll künftig die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen ausdrücklich genannt werden, um die Mittelverwendung für diesen Zweck zu fördern.

[§ 37 Abs. 5 LBO (Artikel 1 Nr. 14 e bb des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Regelung: Eine ausdrückliche Verwendung der Ablöse für Carsharing-Stellplätze fehlt bisher.

## **Kommunales Satzungsrecht hinsichtlich Anzahl der Kfz-Stellplätze**

Gemeinden sollen künftig ermächtigt sein, durch örtliche Bauvorschrift auch weniger als den nach § 37 LBO vorgeschriebenen einen notwendigen privaten Kfz-Stellplatz pro Wohnung festzulegen

[§ 74 Abs. 2 LBO (Artikel 1 Nr. 27 b bb des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher ist nur die Erhöhung auf zwei Kfz-Stellplätze je Wohnung möglich.

## C. Nutzung regenerativer Energien

### **Erweiterung der Verfahrensfreiheit von Solaranlagen auf Gebäuden**

Solaranlagen auf oder an Gebäuden sollen künftig umfassend verfahrensfrei gestellt sein. Damit soll vor allem die gewerbliche Nutzung von Dachflächen durch andere Personen als die Hauseigentümer/-innen zur Erzeugung von Solarenergie verfahrensfrei möglich sein.

[Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO (Artikel 1 Nr. 29 b cc des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Die Solaranlagen-Nutzung auf angemieteten Dachfläche bestehender Wohngebäude durch Nichteigentümer ist als gewerbliche Nutzung anzusehen und stellt daher eine verfahrenspflichtige Nutzungsänderung dar, die eine behördlichen Genehmigung oder wenigstens eine Anzeige im Kenntnisgabeverfahren erfordert.

### **Ausweitung der Abweichungsmöglichkeiten zur erleichterten Nutzung regenerativer Energien**

Es soll künftig ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorgaben „zur Nutzung erneuerbarer Energien“ bestehen. Damit soll die Errichtung von Solar- oder Kleinwindenergieanlagen erleichtert werden.

[§ 56 LBO (Artikel 1 Nr. 22 des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Ein solcher Rechtsanspruch besteht nur „zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung“.

### **Beschränkung von Regelungen in kommunalen Gestaltungssatzungen, die Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen**

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in örtlichen Bauvorschriften, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, sollen künftig die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen dürfen. Damit soll z.B. der generelle Ausschluss von Solaranlagen auf Dächern aus rein gestalterischen Gründen verhindert werden.

[74 Abs. 1 LBO (Artikel 1 Nr. 27 a des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Aus baugestalterischen Gründen kann die Nutzung regenerativer Energien durch Ortsbaurecht beschränkt und sogar ganz ausgeschlossen werden.

#### **D. Erweiterung der Verwendung von Holz**

Künftig soll zugelassen werden, dass Decken sowie tragende und aussteifende Wände und Stützen, die als hochfeuerhemmende Bauteile (d.h. mit der Feuerwiderstandsfähigkeit F 60) oder als feuerbeständige Bauteile (F 90) ausgeführt werden müssen, aus brennbaren Baustoffen (z.B. Holz) ohne (nichtbrennbare) Brandschutzbekleidung bestehen dürfen, soweit die erforderliche Feuerwiderstandsdauer von 60 bzw. 90 Minuten tatsächlich erreicht wird. Dadurch wird auch bei Gebäuden über 7 Meter Höhe der Massivholzbau durchgängig ermöglicht, wodurch der Einsatzbereich von Holz als Baustoff deutlich erweitert wird.

[§ 26 LBO (Artikel 1 Nr. 12 des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher bestehen in § 4 Abs. 3 und § 8 Abs. 4 der Ausführungsverordnung zur LBO entsprechende bauordnungsrechtliche Erleichterungen hinsichtlich der Verwendung von Holz für feuerbeständige Bauteile. Eine vergleichbare Regelung für Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, besteht nicht.

#### **E. Begrünung baulicher Anlagen**

Sollte eine Begrünung von Grundstücken nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sein, sollen die baulichen Anlagen zu begrünen sein (z.B. durch Dach- oder Fassadenbegrünung), soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung dies zulassen und die Maßnahme für die Bauherrin oder den Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist.

[§ 9 LBO (Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Es gibt bisher keine vergleichbare gesetzliche Regelung.

#### **F. Verbesserung des Brandschutzes bei der Tierhaltung in Ställen**

Vorgesehen werden soll, dass Gebäude zur Haltung von Tieren über angemessene Einrichtungen zur Rettung der Tiere im Brandfall verfügen müssen.

Die konkreten Maßnahmen auf Grund dieser Vorschrift sollen nach den Anforderungen des jeweiligen Einzelfalls festgesetzt werden. Um eine einheitliche Handhabung der Behörden sicherzustellen, sollen noch entsprechende Hinweise erlassen werden, die die Besonderheiten der verschiedenen Tierhaltungen berücksichtigen.

[§ 15 Abs. 8 LBO (Artikel 1 Nr. 7 des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher besteht keine ausdrückliche gesetzliche Regelung.

## **G. Einschränkung des Kenntnisgabeverfahrens**

Das Kenntnisgabeverfahren soll nur noch in den Fällen eröffnet werden, in denen seine gebührenmäßigen und zeitlichen Vorteile zum Tragen kommen können. Bauvorhaben im Kenntnisgabeverfahren müssen daher künftig die Festsetzungen des Bebauungsplans genau einhalten. Die Möglichkeit von isolierten Entscheidungen über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften entfallen in diesem Verfahren. Sind solche Entscheidungen erforderlich, soll der Bauherr künftig das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren beschreiten.

[§ 51 LBO (Artikel 1 Nr. 18 des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Das Kenntnisgabeverfahren ist bisher bei allen in § 51 Abs. 1 LBO aufgeführten baulichen Anlagen – insbesondere bei Wohngebäuden – eröffnet, sofern sich diese Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befinden. Halten die Vorhaben die baurechtlichen Vorschriften nicht ein, besteht die Möglichkeit, neben dem Kenntnisgabeverfahren die Zulassung einer Abweichung oder Ausnahme sowie die Erteilung einer Befreiung zu beantragen.

## **H. Einbindung der Bevölkerung bei der Errichtung von Mobilfunkanlagen**

Der Mobilfunkbetreiber soll die Errichtung (baurechtlich verfahrensfreier) Mobilfunkantennen mindestens acht Wochen vorher der Gemeinde anzeigen müssen (Anzeigepflicht an die Gemeinde).

[Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO (vgl. Artikel 1 Nr. 29 c des Gesetzentwurfs) ]

Derzeitige Rechtslage: Bisher besteht keine gesetzliche Regelung.

## **I. Abstandsflächenrecht**

### **Vereinfachung der Giebelhöhenanrechnung im Rahmen der Abstandsflächenberechnung**

In § 5 Abs. 5 Nr. 2 LBO sollen bei der Berechnung der einzuhaltenden Abstandsflächen die Giebel aller Dächer in gleicher Weise berücksichtigt werden.

[§ 5 LBO (Artikel 1 Nr. 2 b des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher bleiben die Höhen von Giebelflächen unberücksichtigt, soweit kein Teil der Dachfläche eine größere Neigung als 45° aufweist. Durch die Änderung sollen Ungereimtheiten dieser Regelung bereinigt werden.

### **Anzeigepflicht für Grundstücksteilungen**

Die geplante Teilung eines Grundstücks soll künftig zwei Wochen vor der Beantragung der vermessungstechnischen Zerlegung der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen sein, damit diese rechtzeitig Maßnahmen ergreifen kann, falls durch die Teilung bauordnungswidrige Verhältnisse entstehen.

[§ 8 LBO (Artikel 1 Nr. 4 des Gesetzentwurfs)]

Derzeitige Rechtslage: Bisher besteht keine Anzeigepflicht bei Grundstücksteilungen.

### **J. Klarstellungen in der Landesbauordnung**

An verschiedenen Stellen in der LBO werden für die praktische Anwendung wichtige gesetzliche Klarstellungen vorgesehen, insbesondere hinsichtlich des Grundflächenbegriffs (§ 2), der maßgeblichen Geländeoberfläche bei der Berechnung von Abstandsflächen (§ 5) oder der Bestimmung des Prüfumfanges im vereinfachten Verfahren (§ 52).

[§§ 2, 5, 52 LBO u.a. (z.B. Artikel 1 Nr. 1, 2 a und c, 3, 19 und 25 des Gesetzentwurfs)]

### **K. Einführung einer Rauchwarnmelderpflicht**

#### **§ 15 Abs. 7 LBO: Einführung einer Rauchwarnmelderpflicht**

*Dieser Punkt wird in einem getrennten Gesetzentwurf umgesetzt. Der Landtag hat am 10.07.2013 bereits einen diesbezüglichen Gesetzesbeschluss gefasst.*

Stand: 24.07.2013