



LBO-Reform

Gesetz für das schnellere Bauen

Bernd Gammerl
Regierungsbaumeister

Stand: 07 / 2025



Inhaltsübersicht

- I. Systematik des Bauordnungsrechts**
- II. Grundstücksbezug**
Abstandsflächen, Kinderspielplätze
- III. Brandschutz**
Rettungsweg, Brandwand, Aufstockung, Sonderbau, Bestand
- IV. Barrierefreiheit**
Barrierefrei erreichbare Wohnungen, Einrichtungen
- V. Stellplätze**
- VI. Verfahrensrecht**
Verfahrensfreiheit, Kenntnissgabe, Vereinfachtes Verfahren, Genehmigungsfiktion, Typengenehmigung, Abweichung, Bauvorlage
- VII. Hinweise und Internet-Links**

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

I. Systematik des Bauordnungsrechts

1. Anwendungsbereich der LBO

- Bauliche Anlagen (verbunden mit Boden!) und Bauprodukte
- Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen, an die ... [bauordnungsrechtlich] Anforderungen gestellt werden
- Regale in Gebäuden soweit Tragkonstruktion o. Erschließung

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

I. Systematik des Bauordnungsrechts

5. Regelungsansätze

- Verordnungen für Sonderthemen → GaVO, FeuVO
- Verordnungen für Sonderbauten nach § 38 i.V.m. § 73 LBO
→ VStättVO, VkVO
→ in BW nicht umgesetzte Muster: MSchulbauR, MBeVO
Eine Verordnung vom 12. Juni 2025 hat die Bezüge berichtigt.
- Technische Baubestimmungen nach § 73a LBO (VwV TB)
→ z.B. DIN-Normen (Barrierefreiheit), IndBauRL, LAR, LüAR
- Verwaltungsvorschrift ohne direkte Außenwirkung
→ z.B. VwV Feuerwehrflächen, Erlass, Dienstanweisung
- Hinweise ohne Bindungswirkung
- Auflagen der Unteren BRB → bei Abweichung oder Sonderbau
- Im Bestand sind historische Vorschriften zu beachten:
LBO: 1964/1983/1995/2004/2010/2015/2017/2019/2021/2023

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

I. Systematik des Bauordnungsrechts

6. Begriffe (§ 2 LBO)

- **Bauliche Anlagen:** unmittelbar mit Erdboden verbunden, aus Bauprodukten hergestellt. Verbindung mit dem Boden auch durch Ruhen durch eigene Schwere oder überwieg. ortsfeste Nutzungsbestimmung
- **Geländeoberfläche:** von BRB festgelegt, aus örtlicher Bauvorschrift oder tatsächlich nach Bau (ohne Missbrauch)
- **Nutzungseinheit:** Gebäude oder abgeschlossener Gebäudeteil, dem eine bestimmte Nutzung zugeordnet ist
- **Freistehend:** nicht unmittelbar angebaut (ohne § 6 I)
- **Gebäude:** selbständig benutzbar, überdeckt, von Menschen betretbar und schützt Menschen, Tiere o. Sachen.
- **Wohngebäude:** dient überwiegend der Wohnnutzung und weist im Übrigen nur Räume für freiberuflich Tätige auf
- **Gebäudeklassen:** GK 1 bis 5, mit Höhen- und Flächenregelung

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

II. Grundstücksbezug

Bebauung der Grundstücke (§ 4 LBO)

- **Gesicherte Erschließung:** angemessen breit, an befahrbarer öffentlicher Verkehrsfläche (ohne Befahrbarkeit, wenn keine Bedenken wegen Brandschutz)
- **Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken:** nur mit öffentlich-rechtlicher grundstücksbezogener Sicherung (Baulast)
- **Waldabstand:** auch zu Mooren und Heiden, mind. 30m, gilt nicht bei Bebaubarkeit nach B-Plan oder bei Änderungen **und Nutzungsänderungen** an rechtmäßig bestehenden Gebäuden

Stand: 07 / 2025

§§

LBO-Reform 2025

II. Grundstücksbezug

Abstandsflächen (§§ 5, 6 LBO)

- Vor baulichen Anlagen sind Abstandsflächen von baulichen Anlagen freizuhalten (Ausnahme: abweichende Bauweise)
- Abstandsflächen sind nicht erforderlich, wenn nach Planungsrecht
 - an die Grenze gebaut werden muss oder
 - an die Grenze gebaut werden darf und der nachbarliche Anbau öffentlich rechtlich gesichert ist.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, wenn nach einer festgesetzten oder in der näheren Umgebung vorhandenen Bauweise (§ 34 I Satz 1 BauGB) unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück auf die Grenze gebaut werden darf.

Stand: 07 / 2025

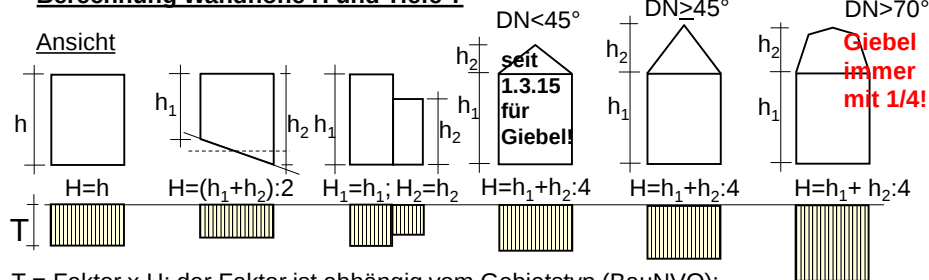
§§

LBO-Reform 2025

II. Grundstücksbezug

Abstandsflächen (§§ 5, 6 LBO)

- Tiefe ist abhängig von Wandhöhe und Art der Nutzung (BauNVO)
- Abstandsfläche liegt senkrecht vor der jeweiligen Wand
- Wandhöhe: von Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dach
- Höhenunterschied: Gelände → Mitteln, Dach → Abschnitte

Berechnung Wandhöhe H und Tiefe T

T = Faktor x H; der Faktor ist abhängig vom Gebietstyp (BauNVO):

Faktor → WR,WA,MI: **0,4**; MK,MU,MD,**WD**,WB: **0,2**; GE, GI, SO (o. Erholung): **0,125**
 aber Mindestabstand: 2,5 m; bis 5 m Wandbreite → 2,0 m

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

II. Grundstücksbezug Abstandsflächen (§§ 5, 6 LBO)

Auf die Wandhöhe werden nicht angerechnet (§ 5 V Satz 2 LBO)

- Die Aufstockung rechtmäßig bestehender Gebäude um bis zu zwei Geschosse sowie die Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln, wenn sie der Schaffung oder Erweiterung von Wohnraum dienen, in den durch die Außenwände vorgegebenen Grenzen erfolgen und Baugenehmigung oder Kenntnisgabe mindestens fünf Jahre zurückliegt,
- Anbringen oder Aufstellen von Solaranlagen auf Dächern bis 1,5 m Höhe
- Nachträgliche Wärmedämmung des Daches bis zu 0,3 m Dicke

Bei der Bemessung der Abstandsfläche bleiben außer Betracht (§ 5 VI)

- Untergeordnete Bauteile wie ..., Dachvorsprünge, ... bis 1,5 m Tiefe
- Vorbauten wie Wände, Erker, ... wenn Breite < 5 m und Tiefe < 1,5 m
- Nachträgliche Wärmedämmung und nachträgliche Solaranlagen bis zu einem Vortreten um 0,3 m vor die Außenwand

Bei Unterschreiten des Mindestabstands (2,5 m) durch nachträgliche Dämmung ist zur Vermeidung der Brandwandforderung nichtbrennbare Dämmung erforderlich. (§ 27c III Nr. 4 LBO)

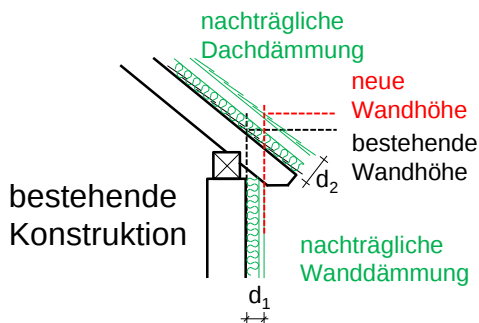
Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

II. Grundstücksbezug Abstandsflächen (§§ 5, 6 LBO)

Sowohl darf die Außenwand durch die nachträgliche Dämmung um bis zu 0,3 m in die bestehende Abstandsfläche greifen, als auch darf durch die nachträgliche Dachdämmung die Außenwand höher werden und so den Verstoß gegen die Abstandsflächentiefe vergrößern.



Es muss gelten:

$$d_1 \leq 0,30 \text{ m und} \\ d_2 \leq 0,30 \text{ m;}$$

Stand: 07 / 2025

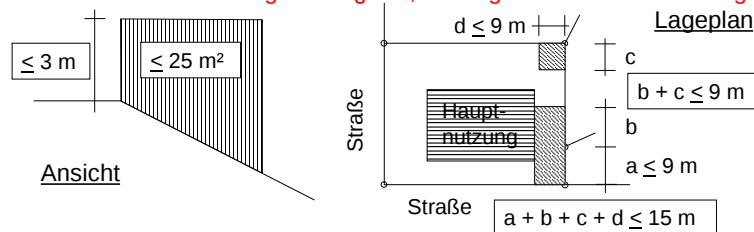
§§

LBO-Reform 2025

II. Grundstücksbezug

Abstandsflächen (§§ 5, 6 LBO)

- In Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig
 - Gebäude bis 1 m Wandhöhe (z.B. Tiefgaragen)
 - Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit Wandfläche $\leq 25 \text{ m}^2$ und Wandhöhe $\leq 3 \text{ m}$ (am höchsten Punkt)
 - Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit Wandfläche $\leq 25 \text{ m}^2$ oder Wandhöhe $\leq 2,5 \text{ m}$
 - Landwirtschaftliche Gewächshäuser mit 1 m Abstand zu Nachbarn
 - Grenzbebauung entlang Nachbargrenze max. 9 m und insgesamt 15 m
 - **Giebel und Solaranlagen wie § 5 V, Privileg auch bei Dachnutzung**



Stand: 07 / 2025

§§

LBO-Reform 2025

II. Grundstücksbezug

Nichtüberbaute Flächen, Kinderspielplätze (§ 9 LBO)

- Flächen ohne andere zulässige Nutzung → Grünflächen, unabhängig von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen!
- Bei fehlendem Grün auf Grundstück kann eine Begrünung der baulichen Anlagen gefordert werden (keine Schottergärten!)
- Kinderspielplätze bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ...
 Art und Größe nach Zahl der Wohnungen auf dem Grundstück:
 mind. 30 m^2 , ab 11. bis 20. WE je + 2 m^2 , ab der 21. WE bis zur 30. WE je + $1,5 \text{ m}^2$ und ab der 31. WE je + 1 m^2 ; Zielgruppe: Kinder bis 6 Jahre
 Es genügt auch, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche freizuhalten. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn die Art der Wohnungen einen Kinderspielplatz nicht erfordert.
Der Bauherr kann einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlen. Die BRB legt die Höhe des Betrags im Benehmen mit der Gemeinde fest. Der Betrag soll vorrangig für Errichtung und Ausbau kommunaler Spielplätze verwendet werden, kann ausnahmsweise der Instandhaltung dienen.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Brandschutz - Grundsatz / FW-Flächen (§ 15 LBO)

- Ausbreitung von Feuer und Rauch vorbeugen
- Rettung von Menschen und Tieren ermöglichen
- Wirksame Löscharbeiten ermöglichen
- Blitzschutz für besonders gefährdete Anlagen
 - besonders exponiert oder
 - besondere Gefahren
- Rauchwarnmelderpflicht seit Ende 2014 auch im Bestand
Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, ~~es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.~~
- **ehemaliger § 2 AVO („Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung“) wird unverändert integriert**

Stand: 07 / 2025

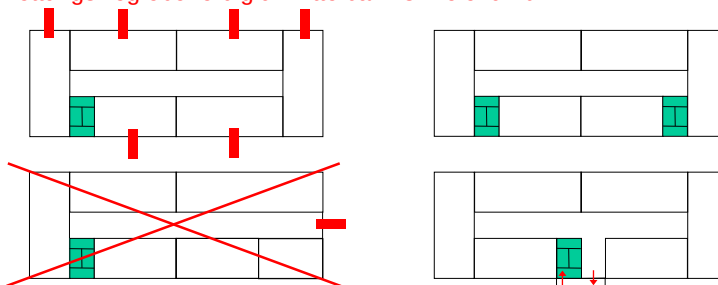


LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Brandschutz - Grundsatz / FW-Flächen (§ 15 LBO)

- Zwei Rettungswege aus jeder NE in jedem Geschoss mit Aufenthaltsraum
 - 1. Rettungsweg, wenn NE nicht ebenerdig, über notwendige Treppe oder flache Rampe (nicht barrierefrei!)
 - 1. Rettungsweg für Aufenthaltsraum nicht über Raum mit erhöhter Brandgefahr (Kriterien: Brandlast und Zündquelle)
 - 2. baulicher Rettungsweg über gemeinsamen notwendigen Flur
 - kein 2. Rettungsweg bei Sicherheitstuppenraum **oder wenn der erste Rettungsweg ebenerdig unmittelbar ins Freie führt**



Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Tragende Wände und Stützen (§ 27 LBO)

- GK 1: keine Anforderung; GK 2/3: feuerhemmend („F30 B“)
- GK 4: hochfeuerhemmend („F60 BA“)
- GK 5: feuerbeständig („F90 AB“)
- → nicht für Balkone; in DG nur, wenn darüber Aufenthaltsräume mögl.
- Kellergeschosse: GK 1/2: feuerhemmend; GK 3-5: feuerbeständig

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Außenwände (§ 27a LBO)

- Schutzziel: Verhindern des Brandübertrags in andere Geschosse
- GK 1-3: Brandausbreitung bei geschossübergreifenden Hohlräumen
- GK 4/5: hochfeuerhemmend („F60 BA“)
 - Wenn nichttragend → nichtbrennbar (bis 22m Höhe „F30 B“)
 - Gilt nicht für: Fenster, Türen, Fugendichtungen und geschlossene linienförmige Profile
 - Oberflächen (mit Dämmstoff und Balkonbekleidung über Brüstung) mindestens schwerentflammbar, kein brennendes Abtropfen

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Trennwände (§ 27b LBO)

- Schutzziel: brandschutztechnische Trennung von Nutzungseinheiten
 - Zwischen Nutzungseinheiten (NE)
 - Zwischen NE und anderen Räumen
 - Zwischen Aufenthaltsräumen und anderen Räumen im Kellergeschoss
 - Zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr
- } → raumabschließender Feuerwiderstand wie tragende Wände
- raumabschließend feuerbeständig
- Bis zur Rohdecke oder Dachhaut (in DG bis zu „F30“-Rohdecke)
 - Baustoffe in und an geschossübergreifenden Fugen müssen nichtbrennbar sein.
 - Öffnungen sind nur zulässig, wenn minimiert und mit feuerhemmenden und selbstschließenden Abschlüssen versehen
 - Keine Anforderungen an Wohngebäude der GK 1/ 2!
 - Auch Wände zwischen Nutzungseinheiten und notwendigen Treppenträumen sind Trennwände!

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Brandwände (§ 27c LBO)

- Sind erforderlich als
 - Gebäudeabschluss, wenn < 2,5m zu Grundstücksgrenze oder < 5m zu bestehenden ~~oder baurechtlich zulässigen~~ Gebäuden
 - Innere Brandwand nach maximal 40m
 - Innere Brandwand bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden nach maximal 10.000m³ (ausnahmsweise größer, bis 60m)
 - Wand zwischen Wohnen und Landwirtschaft
- Anforderungen an Brandwände
 - Feuerbeständig und nichtbrennbar
 - Widerstand gegen mechanische Belastung (Kugelstoß nach Brand)
 - „F90-M“

Stand: 07 / 2025



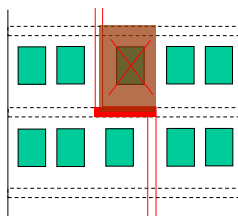
LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Brandwände (§ 27c LBO)

- Brandwände müssen „durchgehen“; sie dürfen versetzt sein, wenn
 - Decken zwischen den Wänden dieselben Anforderungen erfüllen
 - Außenwände über oder unter dem Versatz in der Höhe eines Geschosses feuerbeständig sind und
 - Öffnungen eine Brandausbreitung nicht befürchten lassen.
 - Dies gilt für Brandwandersatzwände entsprechend.
- Brandwände müssen eine Brandweiterleitung im Dach behindern
 - 0,3m über Dach oder **beidseits der Wandachse 0,5m raumabschließend feuerbeständig** und nichtbrennbar (bei GK 1-3 bis unter die Dachhaut ohne Hohlraum)

Ansicht



Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Decken (§ 27d LBO)

- Schutzziel: Feuerwiderstand (tragend und raumabschließend)
- Decken und ihre Anschlüsse analog zu tragenden Wänden:
 - GK 1: keine Anforderung; GK 2/ 3: feuerhemmend („F30 B“)
 - GK 4: hochfeuerhemmend („F60 BA“)
 - GK 5: feuerbeständig („F90 AB“)
 - nicht für Balkone; in DG nur, wenn darüber Aufenthaltsräume
 - Kellergeschosse: GK 1/2: feuerhemmend; GK 3-5: feuerbeständig
- Öffnungen in GK 1/2 und innerhalb einer NE $\leq 400\text{m}^2$ bei $\leq 2\text{ G}$
 - im Übrigen bzgl. Zahl und Größe minimiert und mit Abschlüssen, die den Feuerwiderstand der Decke aufweisen

Stand: 07 / 2025

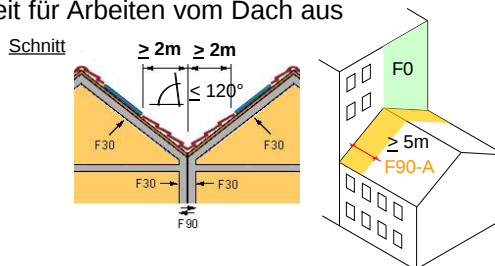


LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Dächer (§ 27e LBO)

- Schutzziel: Verhinderung der Brandweiterleitung über das Dach
- Harte Bedachung verhindert den Brandeintrag (Funken, Flugfeuer)
- Ausnahmen: Abstände bei „weicher“ Bedachung, keine harte Bedachung gefordert bei Terrassenüberdachung bis 3m Tiefe
- 1,25m Abstand von Öffnungen/Dachaufbauten zu Brandwand (Solaranlagen sind keine „ähnlichen Dachaufbauten“)
- Keine Brandweiterleitung auf höherliegende Gebäude(-teile)
- Schnee- und Eisfang an Verkehrsflächen und über Eingängen
- Sicherungsmöglichkeit für Arbeiten vom Dach aus



Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen im Bestand bei tragenden, aussteifenden und raumabschließenden Bauteilen und Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen zu Wohnzwecken (§ 27f LBO)

- Grundsätzlich waren diese „neuen“ Möglichkeiten bereits bisher über Abweichungen eröffnet. Die Regelung wurde erforderlich, weil bislang von den Abweichungsmöglichkeiten zu wenig und zu uneinheitlich Gebrauch gemacht wurde.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

[...] Änderungen im Bestand [...] und [...]

Aufstockungen zu Wohnzwecken (§ 27f LBO)

Abs. 1: Nutzungsänderungen von rechtmäßig bestehenden Gebäuden und bauliche Änderungen innerhalb dieser Gebäude führen nicht zu höheren brandschutzbezogenen Anforderungen an tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile, soweit

- für die neue Nutzung oder bauliche Änderung nicht § 38 gilt und
- Anforderungen nach § 3 I Satz 1 eingehalten sind; dies ist insbesondere der Fall, wenn bauzeitlicher Brandschutz für Wohnen gewahrt und Standsicherheit ausreichend berücksichtigt ist.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

[...] Änderungen im Bestand [...] und [...]

Aufstockungen zu Wohnzwecken (§ 27f LBO)

Abs. 2: Wenn Gebäudeklasse 4 neu entsteht durch

- Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken oder
- Aufstockung zu Wohnzwecken,

so ist bei der bestehenden Gebäudekonstruktion die Anforderungen nach Gebäudeklasse 3 für die tragenden, aussteifenden und raumabschließenden Bauteile ausreichend, wenn

1. Nutzungseinheiten in OG Rettungswege nach § 15 IV/V haben,
2. Türen vom notwendigen Treppenraum zum Keller T30_{rs} sind,
3. der notwendige Treppenraum entraucht werden kann,
4. Wohnungseingangstüren der neuen Wohnungen T30_{rs} sind, sofern
 - a. notwendige Treppe oder Wand-/Deckenbleidung brennbar ist
 - b. die übrigen Türen des Treppenraums nicht Td_s sind.

Beträgt die Aufstockung nur ein Geschoss, so sind auch dort die Anforderungen nach Gebäudeklasse 3 ausreichend.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

[...] Änderungen im Bestand [...] und [...] Aufstockungen zu Wohnzwecken (§ 27f LBO)

Abs. 3: Wenn **Gebäudeklasse 5** neu entsteht durch

- Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken oder
 - Aufstockung um **maximal 2 Geschosse** zu Wohnzwecken,
- gilt Absatz 2 entsprechend, wenn

1. die Höhe von 13 m (gemäß § 2 IV) nicht überschritten wird und die Bauteile nach Absatz 2 Satz 1 und 2 die Anforderungen an die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 erfüllen oder
2. die Höhe von 18 m (gemäß § 2 IV) nicht überschritten wird und die Bauteile nach Absatz 2 Satz 1 und 2 die Anforderungen an die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 4 erfüllen. Bestehende Türen können unabhängig von Anforderungen an neue Türen selbstschließend gefordert werden, sofern dies aus Brandschutzgründen erforderlich ist.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Treppen (§ 28 LBO)

- Jedes nicht ebenerdige Geschoss (nicht mit 10% Neigung vom umgebenden Gelände erreichbar) und der benutzbare Dachraum erfordern eine notwendige Treppe.
- Statt notwendiger Treppe ist flache Rampe (< 10%) zulässig.
- Einschiebbare Treppen und Leitern nicht als notwendige Treppen; nur in GK 1/2 als Zugang zu DG ohne Aufenthaltsraum
- Breite notw. Treppen: 1m; Ausnahme: Wohngebäude GK 1/2: 0,8m
- Notwendige Treppe in einem Zug zu allen Geschossen
Ausnahme: GK 1-3, in $NE \leq 400m^2$ (mit RW in jedem Geschoss)

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Notwendige Treppenräume, Ausgänge (§ 28a LBO)

- Schutzziel: Erhalt des vertikalen Rettungswegs
- Grundsätzlich muss die notwendige Treppe in einem notwendigen Treppenraum liegen; Ausnahmen:
 - GK 1 und 2
 - zur Verbindung von zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit $\leq 200 \text{ m}^2$ mit anderem Rettungsweg in jedem Geschoss,
 - Außentreppe, die im Brandfall nicht gefährdet werden kann.
- Aus Aufenthaltsraum und Kellergeschoss muss ein Ausgang ins Freie oder ein notwendiger Treppenraum nach 35m erreichbar sein
- Übereinanderliegende Kellergeschosse: je zwei Ausgänge
- Bei mehreren Treppenräumen sollte die Anordnung optimiert sein
- Lage an Außenwand, Ausgang ins Freie, notwendiger Gang mit allen Anforderungen an Treppenraum (Konstruktion, Türen, Breite)
- **Der Ausgang darf im Bereich der Tür gegenüber der Treppenlaufbreite eine leicht verminderte Breite aufweisen.**

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Notwendige Treppenräume, Ausgänge (§ 28a LBO)

- max. 4 Wohnungen je Geschoss am Treppenraum
- Anforderung: Beleuchtung; im Treppenraum **ohne Fenster** muss bei einer Höhe $> 13\text{m}$ eine Sicherheitsbeleuchtung vorhanden sein
- Anforderung: Belüftung; öffenbare Fenster ($0,5\text{m}^2$) in jedem Geschoss; bei innenliegendem Treppenraum oder Höhe $> 13\text{m}$: Öffnung zur Rauchableitung an oberster Stelle, mind. 1m^2

Stand: 07 / 2025

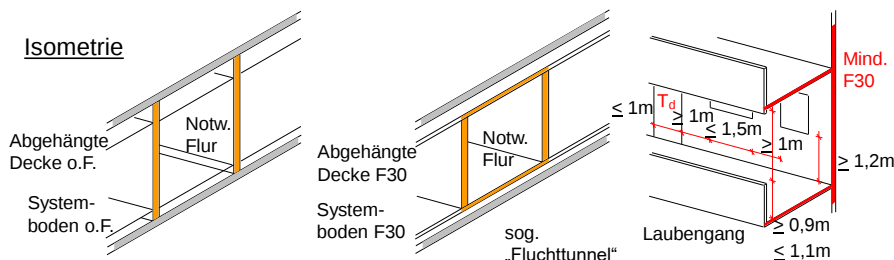


LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Notwendige Flure, offene Gänge (§ 28b LBO)

- Offene Gänge: Feuerwiderstandsanforderungen analog an Wände und Brüstungen; bei einer Fluchtrichtung: 1,2m Fensterbrüstung
- keine Anforderung an die Umwehrung zum Freien, wenn es zwei Fluchtrichtungen gibt oder der Boden des Laubengangs über 1,5 m Tiefe mindestens raumabschließend feuerhemmend ist



Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Fenster, sonstige Öffnungen (§ 28c LBO)

- Öffnung zur Rauchableitung in Kellergeschoss, keine gemeinsamen Lichtschächte für übereinander liegende Kellergeschosse
- „Rettungsfenster“: 1,2m hoch, 0,9m breit, UK lichte Öffnung max. 1,2m über FFB, Dachfenster max. 1m hinter der Traufe
→ im Benehmen mit der Feuerwehr sind kleinere „Rettungsfenster“ zulässig, wenn das betreffende Rettungsgerät der Feuerwehr die Öffnung nicht einschränkt (z.B. EG, Dachterrasse, Balkon usw.)

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen im Bestand bei Bauteilen in Rettungswegen (§ 28d LBO)

- Für die Anforderungen an den Feuerwiderstand der Bauteile in Rettungswegen gilt § 27f entsprechend.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Einzelvorschriften - LBO

§ 29 Aufzugsanlagen (mit ehem. § 14 AVO)

- Betriebs- und Brandsicherheit, keine Brandweiterleitung
- Ab 13 m Höhe (GK 5) erforderlich (ausreichende Zahl), nicht jedoch bei Aufstockung um bis zu zwei Geschosse (Errichtung mindest. 5 Jahre)

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Einzelvorschriften - LBO

§ 30 Lüftungsanlagen (mit ehem. § 15 AVO)

- Betriebs- und Brandsicherheit
- Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen
- Leitung, Bekleidung und Dämmung aus nichtbrennbarem Baustoff
- Durch raumabschließende Bauteile: Schacht oder Schott
- Kein Übertrag von Gerüchen oder Staub
- Lüftung nicht in Abgasanlagen, aber u.U. Abgase in Fortluft
- Ausnahmen für GK 1/2, in WE, in NE $\leq 400\text{m}^2$ und ≤ 2 G

§ 31 Leitungsanlagen (mit ehem. § 16 AVO)

- Brandsicherheit, keine Brandweiterleitung
- Leitungen in notwendigen Treppenträumen oder notwendigen Fluren, nur wenn Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang nutzbar

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Einzelvorschriften - LBO

§ 32 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung

- Betriebs- und Brandsicherheit
- Abgasabführung sicher und ohne Belästigung
- Sichere Brennstofflagerung, analog für BHKW usw.
- Absatz 5: Für ortsfeste Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen, Verdichter und Wasserstoff-Elektrolyseure sowie die Ableitung ihrer Prozessgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.

§ 33 Wasserver- und -entsorgung, Abfall- und Reststoffe (mit ehem. § 17 AVO)

- Betriebssicherheit, keine Belästigung, Umweltschutz (Verweis auf Wasserbehörden), aber auch Ex-Schutz und baulicher Brandschutz
- Müllraum in GK 3-5: Trennwände und Decken wie tragende Bauteile, T30_{rs}, vom Freien zu entleeren, ständige Lüftung

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Einzelvorschriften - LBO

§ 38 Sonderbauten

- Absatz 2 Nr. 6 (Sonderbauten sind insbesondere ...)
 - Einrichtungen zur Betreuung, Unterbringung oder Pflege von Kindern, Menschen mit Behinderung oder alten Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen für Kinder und Kindertagespflege für nicht mehr als **zehn** Kinder und ambulant betreute Wohngemeinschaften für nicht mehr als acht Personen ohne Intensivpflegebedarf,
- Absatz 2 Nr. 12
 - Camping- und Wochenendplätze

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

III. Brandschutz

Einzelvorschriften - LBO

§ 76 Bestehende bauliche Anlagen

- (1) Eine bauliche Anlage genießt Bestandsschutz, soweit sie genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden ist und den Umfang der genehmigten Nutzung nicht verlassen hat. Eine bauliche Anlage genießt auch Bestandsschutz, wenn sie zum Zeitpunkt ihrer Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat oder wenn die bauliche Anlage zu einem späteren Zeitpunkt hätte genehmigt werden können und die Anlage nicht zwischenzeitlich zu anderen Zwecken genutzt wird.
- (2) Bei neuen Anforderungen kann Anpassung verlangt werden, wenn Leben oder Gesundheit bedroht sind.
- (3) Bei wesentlichen Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen kann verlangt werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit dem Gesetz in Einklang gebracht werden, wenn
 - die Bauteile in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
 - die Einhaltung der Vorschriften keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

IV. Barrierefreiheit

Barrierefreie Erreichbarkeit (§ 35 LBO)

§ 35 Abs. 1 LBO : In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen **insgesamt Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche** barrierefrei erreichbar sein, **die mindestens der Brutto-Grundfläche des Erdgeschosses abzüglich der Nettogrundflächen von notwendigen Treppenträumen und Fluren entspricht.** ~~diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet.~~

In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

IV. Barrierefreiheit

Barrierefreie Erreichbarkeit (§ 35 LBO)

- Barrierefrei erreichbar: v.a. Schwellenlosigkeit und „kleine“ Bewegungsflächen; aber auch Zugänglichkeit mit Rollstuhl!
- Küche / Kochnische mit Fenster oder Lüftung, Wasserzähler
- Abs. 4: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen zur gemeinschaftlichen Benutzung möglichst ebenerdig zugängliche oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen zur Verfügung stehen
- **Absatz 5 (Abstellraum für jede Wohnung) wird aufgehoben.**



Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

IV. Barrierefreiheit

Barrierefreie Anlagen (§ 39 LBO)

- § 38 Abs. 2 Nr. 6 LBO (Sonderbaudefinition): Einrichtungen zur Betreuung, Unterbringung oder Pflege von Kindern, Menschen mit Behinderung oder alten Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen für Kinder und Kindertagespflege für nicht mehr als **zehn** Kinder und ambulant betreute Wohngemeinschaften für nicht mehr als acht Personen ohne Intensivpflegebedarf,
- Einrichtung „beginnt“ in den Fällen, in denen die eigene Haushaltsführung noch nicht einmal mehr das Ziel darstellt.
- Betreutes Wohnen ist regelmäßig keine Einrichtung.
- Sofern keine Einrichtung vorliegt, unterliegt die Anlage auch nicht der Brandverhütungsschau.
- **Wenn im Wohn-Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) der Begriff der „ambulant betreuten Wohngemeinschaft“ nicht mehr vorkommt, so bleibt er für die Anwendung in diesem Kontext dennoch hinreichend brauchbar.**

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

IV. Barrierefreiheit

Barrierefreie Anlagen (§ 39 LBO)

- Abs. 2: Die Anforderungen nach Absatz 1 gelten auch für
 1. Gebäude der öffentlichen Verwaltung und Gerichte,
 2. Schalter- und Abfertigungsräume ..., ...
 10. Krankenhäuser, Kureinrichtungen und Sozialeinrichtungen,
 11. Bildungs- und Ausbildungsstätten aller Art, wie Schulen, ...
 12. **Camping- und Wochenendplätze** mit mehr als 50 Stand-[...]Plätzen,
 15. Verkaufsstätten und Ladenpassagen, [bei VKStätt > 2000 m²: WC]
 16. Beherbergungsbetriebe, [keine Vorgabe der Anzahl, ggf. M-BeVO]
 - Anlage 4.2/2 zur VwV-TB Nr. 5a: In Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten müssen 1 Prozent der Betten, mindestens jedoch 1 Bett in Räumen liegen, die den Anforderungen nach DIN 18040-2: 2011-09, Abschnitt 5 mit der Kennzeichnung „R“ entsprechen.
 - § 11 M-BeVO: 10 % der Gastbetten in barrierefreien Räumen; bei mehr als 60 Gastbetten 1 % in rollstuhlgerichten (2-Bett-)Räumen
 17. Gaststätten,
 18. Praxen der Heilberufe und der Heilhilfsberufe,

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

V. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen (§ 37 LBO)

(3) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Satz 1 gilt nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Am Bau Beteiligte, Aufgaben (§§ 41 - 48 LBO)

- Bauherr(schaft) (Nachweise zu Bauprodukten und Bauarten)
- Entwurfsverfasser (**Bauvorlageberechtigung jetzt in §§ 63 bis 63d**)
- Unternehmer (Nachweise zu Bauprodukten und Bauarten)
- Bauleiter
- Baurechtsbehörden (Aufbau, Besetzung, Aufgabe, Zuständigkeit)
- § 48 [Zuständigkeit]: **§ 31 des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen** statt „§ 34 des Produktsicherheitsgesetzes“

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Verfahrensfreie Vorhaben (§ 50 LBO)

- Die Errichtung der Anlagen und Einrichtungen nach **Anhang 1** ist verfahrensfrei (77 unterschiedliche Nennungen).
 - 1a: Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³, im Außenbereich bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt; **ausgenommen hiervon sind Gebäude zum Verkauf landwirtschaftlicher Produkte, sofern sie einem landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dienen,**
 - 1b: Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu **50 m²**, außer im Außenbereich,
 - 1e: Wochenendhäuser in Wochenendhausgebieten **und auf Wochenendplätzen,**
 - 1l: **Terrassen und** Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche, **außer Dachterrassen und ihre Überdachungen,**
 - 2c: Öffnungen in Außenwänden und Dächern von **Gebäuden,**

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Verfahrensfreie Vorhaben (§ 50 LBO)

- Die Errichtung der Anlagen und Einrichtungen nach **Anhang 1** ...
 - 3c: Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung und, **soweit diese auf oder an baulichen Anlagen errichtet werden,** die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der baulichen Anlagen, **[ohne Begrenzung bei unabhängigen Anlagen]**
 - 3e: Brennstoffzellen
 - 3f: Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,
 - 3g: Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werkmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind, sowie die zugehörigen Gasspeicher mit einer Speichermenge von nicht mehr als 20 kg;
 - 4a: Leitungen aller Art sowie Ladestationen für **Elektromobilität einschließlich technischer Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung baulicher Anlagen,**

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Verfahrensfreie Vorhaben (§ 50 LBO)

- Die Errichtung der Anlagen und Einrichtungen nach **Anhang 1** ...
 - 5c: Antennen einschließlich der Masten bis 15 m Höhe, auf Gebäuden [...] im Außenbereich frei stehend bis 20 m Höhe, und zugehöriger Versorgungseinheiten bis **20 m³** Brutto-Rauminhalt sowie [...] die damit verbundene Nutzungsänderung oder bauliche Änderung der Anlage; für Mobilfunkantennen gilt dies mit der Maßgabe, dass deren Errichtung mindestens acht Wochen vorher der Gemeinde angezeigt wird,
 - 8a: Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping- und Wochenendplätzen,
 - 8f: Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping- und Wochenendplätzen,
 - **8g: Kinderspielflächen**
 - **11j: ortsveränderlich genutzte Anlagen zum Zweck der Freilandhaltung oder der ökologisch-biologischen Geflügelhaltung, wenn diese**
 - einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
 - erkennbar beweglich und für < 2 Monate an einem Standort aufgestellt und
 - beim Versetzen eine räumlich und funktionale Distanz sicherstellen und
 - einen Abstand von ≥ 50 m zu Wohnbebauung im Innenbereich einhalten;

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Verfahrensfreie Vorhaben (§ 50 LBO)

- Die Nutzungsänderung ist verfahrensfrei, wenn
 - für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung oder
 - durch die neue Nutzung ~~zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden nach Gebäudeklasse 1 bis 3~~ im Innenbereich geschaffen wird.
- Der Abbruch ist verfahrensfrei bei
 - Anlagen nach Absatz 1,
 - freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
 - sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.
- Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei.
- Verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. § 57 (Bauvorbescheid) findet entsprechend Anwendung.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)

- **Genehmigungsverfahren nicht in § 51 eröffnet.**
- Vorhaben, die nach dem KGV errichtet werden können:
 - Wohngebäude,
 - Sonstige Gebäude GK 1 bis 3, ausgenommen Gaststätten,
 - Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind,
 - Nebengebäude und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach Nrn. 1 bis 3
- **Keine Sonderbauten!**
- Lage des Vorhabens:
 - Im Geltungsbereich eines qualifizierten B-Plans oder eines VEP
 - Außerhalb des Geltungsbereichs einer Veränderungssperre
- **Seit 1.3.2015: Vorhaben dürfen dem B-Plan nicht widersprechen!**
- **Seit 1.3.2015: AAB-Entscheidungen im KGV nicht mehr möglich!**
- **Vorhaben müssen öffentlich-rechtlichen Vorgaben entsprechen!**
- Keine Prüfung der Bauvorlagen, aber § 47 Abs. 1 LBO bleibt unberührt.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Vereinfacht. Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)

- **Neben dem Kenntnisgabeverfahren kann der Bauherr ein Baugenehmigungsverfahren beantragen. Bei Bauvorhaben, mit Ausnahme der Sonderbauten, kann ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 4 sowie deren Nebengebäude und Nebenanlagen ist neben dem Kenntnisgabeverfahren nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren eröffnet.**
- Vorhabenkatalog wie bei KGV
- Prüfumfang:
 - Zulässigkeit nach §§ 14 und 29 bis 38 BauGB (B-Pläne 1977 bis 1995!)
 - Abstandsflächenrecht (§§ 5 bis 7 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
 - Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften außerhalb BO-Recht oder bei Vorhaben im Außenbereich
- Auch außerhalb des Prüfumfangs müssen Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.
- Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen außerhalb des Prüfumfangs sind auf besonderen Antrag im vereinfachten Verfahren zu behandeln.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Benachrichtigung der Nachbarn und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 55 LBO)

- bei Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften, die auch dem Schutz des Nachbarn dienen, benachrichtigt die Gemeinde auf Veranlassung und nach Maßgabe der BRB die Angrenzer innerhalb von 5 Arbeitstagen ab Eingang der vollständigen Bauvorlagen. Die Beteiligung ist nicht erforderlich bei Angrenzern, die
 - eine Zustimmungserklärung in Textform abgegeben oder die Bauvorlagen unterschrieben haben oder
 - durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt sind.
 Bei Eigentümergemeinschaften nach dem WEG genügt die Beteiligung des Verwalters.
- Einwendungen sind innerhalb von **zwei** Wochen nach Zustellung [...] elektronisch in Textform [,,] vorzubringen.
- Öffentlichkeitsbeteiligung bei [großen] Vorhaben in der Nachbarschaft von [Störfallbetrieben].

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Abweichung, Ausnahme, Befreiung (§ 56 LBO)

- (1) Abweichungen von technischen Bauvorschriften sind zuzulassen, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschriften nachweislich entsprochen wird.
- (2) Ferner sind Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zuzulassen
 1. zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, Teilung von Wohnungen oder Schaffung von **zusätzlichem** Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,
 3. zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien,
 5. zur Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes an gleicher Stelle durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung in Bezug auf Abweichungen von den Anforderungen des § 5, wenn die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- Bei Abweichung und Verfahrensfreiheit - §§ 54 IV, 55 I/II, § 58 I-III, § 62 I/II

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht Baugenehmigung (§ 58 LBO)

- (1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. [...] sind alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen, die Anforderungen an das Bauvorhaben enthalten und über deren Einhaltung nicht eine andere Behörde in einem gesonderten Verfahren durch Verwaltungsakt entscheidet. [...] Die Baugenehmigung ist nur insoweit zu begründen, als sie Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften enthält und der Angrenzer Einwendungen erhoben hat. [...] Die Baugenehmigung ist auch Angrenzern zuzustellen [...], deren Einwendungen gegen das Vorhaben nicht entsprochen wird oder deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange durch das Vorhaben berührt sein können; die Baugenehmigung soll sonstigen Nachbarn zugestellt [...] werden, wenn deren [...] Belange durch das Vorhaben berührt sein können. Bei Eigentümergemeinschaften [...] genügt die Zustellung oder Bekanntgabe an den Verwalter [...]. Auszunehmen sind Angaben, die wegen berechtigter Interessen der Beteiligten geheimzuhalten sind.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht Baugenehmigung (§ 58 LBO) - Genehmigungsfiktion

- (1a) Betrifft ein Bauantrag ein Vorhaben im Verfahren nach § 52 oder die Errichtung oder Änderung einer Antennenanlage gilt die Genehmigungsfiktion nach § 42a des LVwVfG mit folgenden Maßgaben entsprechend:
 1. Für die Vollständigkeit des Bauantrags und der Bauvorlagen sowie für den Beginn der Entscheidungsfrist nach § 42a Absatz 2 Satz 1 des LVwVfG ist § 54 maßgebend; eine Verlängerungsmöglichkeit der Entscheidungsfrist nach § 42a Absatz 2 Satz 3 des LVwVfG besteht nicht,
 2. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen unterliegen der Genehmigungsfiktion nur, soweit diese beantragt wurden,
 3. ein gegebenenfalls versagtes gemeindliches Einvernehmen wurde vor Ablauf der Entscheidungsfrist ordnungsgemäß ersetzt,
 4. die Bescheinigung nach § 42a Absatz 3 des LVwVfG ist unverzüglich schriftlich [...] nach Maßgabe des Absatzes 1 Satz 6 bis 9 zuzustellen [...]. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn der Antragsteller vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Baurechtsbehörde [...] auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat. [...]

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Baubeginn (§ 59 LBO)

- Beginn erst nach Erteilung des Baufreigabebescheins;
- Der Bauherr hat den Baubeginn genehmigungspflichtiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten vorher der Baurechtsbehörde in Textform anzuzeigen.
- Bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren darf mit der Ausführung zwei Wochen nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der BRB begonnen werden, es sei denn, der [...] Baubeginn wird [...] untersagt.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Geltungsdauer der Baugenehmigung (§ 62)

- (1) Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Bauausführung begonnen wurde.
- (2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf Antrag in Textform jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden.
- (3) Wird die Nutzung einer Tierhaltungsanlage im Sinne des Anhangs 7 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils während eines Zeitraums von mehr als sechs Jahren durchgehend unterbrochen, erlischt die Baugenehmigung für die unterbrochene Nutzung. Wer ein berechtigtes Interesse an der Feststellung hat, kann beantragen, dass die Baurechtsbehörde das Erlöschen der Baugenehmigung feststellt. [Fristverlängerung entfällt]

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Bauvorlageberechtigung (§§ 63 bis 63d)

Die EU-Kommission rügte im Zusammenhang mit der Berufsanerkenntnisrichtlinie das Erfordernis der zweijährigen Berufserfahrung für die Bauvorlageberechtigung, die Vorab-Prüfung der Qualifikation bei der vorübergehenden Dienstleistungserbringung und die fehlende Wahlmöglichkeit zwischen Ausgleichsmaßnahmen bei der Berufsanerkenntnis.

Geändert wurden:

- Ingenieure aus EU-Staaten werden bei Voraussetzungen nach Berufsanerkenntnisrichtlinie in die Liste für Bauingenieure eingetragen
- Um die zweijährige Berufserfahrung als Eintragungsvoraussetzung beibehalten zu können, wurde die kleine Bauvorlageberechtigung erweitert auf
 - freistehende oder nur einseitig angebaute oder anbaubare Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit nicht mehr als 3 WE
 - eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude, die keine Sonderbauten sind und
 - land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude, die keine Sonderbauten sind.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Bauvorlageberechtigung (§§ 63 bis 63d)

Geändert wurden:

- Für Personen, die wegen nicht vergleichbarer Ausbildung keine Listeneintragung erreichen können, wurde ein Anpassungslehrgang oder wahlweise eine Eignungsprüfung ermöglicht
- Für vorübergehende oder gelegentliche Dienstleistungserbringung von bauvorlageberechtigten Ingenieuren aus EU-Staaten wurde ein einfaches Anzeigeverfahren ermöglicht.
- Listen gibt es für die volle Bauvorlageberechtigung und für die vorübergehende oder gelegentliche Dienstleistungserbringung; nur für die kleine Bauvorlageberechtigung muss die BRB ggf. die Eignung der Entwurfsverfasser selbst prüfen; ggf. kann zur Überprüfung von Studiengängen Anhang 2 herangezogen werden.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Typengenehmigung, Typenprüfung (§ 68 LBO)

- (1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird auf Antrag durch die höhere Baurechtsbehörde eine Typengenehmigung erteilt [...]. Sie kann auch für ein bestimmtes System erteilt werden, wenn in der Typengenehmigung die zulässige Veränderbarkeit festgelegt wird. Für fliegende Bauten wird keine Typengenehmigung erteilt.
- (2) Die höhere BRB kann die Prüfung der Nachweise der Standsicherheit, des Schallschutzes oder der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile (bautechnische Prüfung) ganz oder teilweise einem Prüfamts für Baustatik übertragen..
- (3) Auf Antrag bei einem Prüfamts kann dieses feststellen, dass die Nachweise im Umfang der bautechnischen Prüfung erbracht sind (Typenprüfung); Geltung und Verlängerung richtet sich nach Absätzen 4 bis 6.
- (4) Die Typengenehmigung gilt fünf Jahre und kann auf Antrag um bis zu fünf Jahre verlängert werden.
- (5) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch in BW.
- (6) Typengenehmigung entbindet nicht von baurechtlichem Verfahren.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Fliegende Bauten (§ 69 LBO)

- (1) Fliegende Bauten sind dazu geeignet und bestimmt, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und abgebaut zu werden.
- (2) Sie bedürfen einer Ausführungsgenehmigung.
- (3) Zuständig für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung ist die von der obersten Baurechtsbehörde nach § 73 VIII bestimmte Stelle.
- (4) Die Ausführungsgenehmigung wird für maximal 5 Jahre erteilt. Genehmigung und Verlängerung werden in ein Prüfbuch eingetragen.
- (5) Der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat einen Wohnsitzwechsel der **zuletzt für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde** mitzuteilen.
- (6) **Vor Ingebrauchnahme hat eine Anzeige bei der unteren BRB unter Angabe aller wesentlichen Daten und Vorlage des Prüfbuchs zu erfolgen. Die BRB kann eine Gebrauchsabnahme fordern. Ergebnis der oder Verzicht auf Gebrauchsabnahme sind im Prüfbuch zu vermerken.**
- (7) Möglichkeiten der Untersagung; ggf. Einziehung des Prüfbuchs.
- (8) Bei längeren Standzeiten können Nachabnahmen angeordnet werden.
- (10) Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch in BW.

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VI. Verfahrensrecht

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Sind aufzustellen wie Satzungen nach BauGB (BPläne)
- Dürfen auf einem Planwerk zusammen mit dem BPlan dargestellt werden, nicht aber in einer Satzung!
 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über Begrünung,
 3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen,
- Satz 2: Anforderungen nach Satz 1 Nr. 1 **und 3** sind nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. Anforderungen in bestehenden Satzungen, die dem Satz 2 widersprechende Anforderungen enthalten, werden unwirksam (28.09.25).

Stand: 07 / 2025



LBO-Reform 2025

VII. Hinweise und Internet-Links

1. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
Bauvorschriften und VwV Technische Baubestimmungen:
www.mlw.baden-wuerttemberg.de → Bauen & Wohnen → Baurecht →
→ Erlasse und Vorschriften
2. Mustervorschriften der ARGE Bauministerkonferenz
www.is-argebau.de
3. Bauproduktenrecht
www.dibt.de
4. Technische Regeln Arbeitsstätten/Brandschutzorganisation
www.baua.de (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin)
5. Unfallverhütungsvorschriften (UVV) nach SGB
www.dguv.de

Stand: 07 / 2025