

## Allgemeine Fachbegriffe

**Siegfried Bürger** Dipl.-Ing. (FH)  
Ingenieur- und Planungsbüro  
Bauplanung und Statik  
Bauingenieur

**Alles rund um den Bau**

- **Neubau**
- **Umbau**
- **Anbauen**
- **Ausbauen**



Loisnitzer Str. 19 • Teublitz • Tel.: 308 4927

## Einleitung

Sie beabsichtigen, das Dachgeschoss auszubauen, Ihr bestehendes Wohngebäude um einen Anbau zu erweitern, die vorhandene Bausubstanz zu sanieren oder Sie wollen sich ein Eigenheim bauen. In jedem Fall sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten. Zur Orientierung werden daher im Folgenden wichtige Begriffe erklärt und versucht, dem Bauherrn einen Leitfaden zu bieten, damit er sich vorab darüber informieren kann, welche Fachleute einzuschalten sind und inwiefern ein Bauvorhaben einer behördlichen Genehmigung bedarf.

In diesem Abschnitt wird auf eine aufzählende Beschreibung einzelner Leistungen verzichtet, ich stehe Ihnen gerne als Entwurfsverfasser oder Objektplaner, oder auch nur für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung.

## Begriffsverzeichnis

<a href="#">Der Bauherr .....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Die Baubehörde.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Der Entwurfsverfasser.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Nachweiserstellung.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Was ist zu beachten.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Die Genehmigungsverfahren.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Die Bauvorhaben.....</a>	<a href="#">5</a>

### Der Bauherr

"... Der Bauherr hat zur Vorbereitung und Ausführung eines Genehmigungspflichtigen Vorhabens geeignete Entwurfsverfasser zu bestellen...", Bayerische Bauordnung, Art. 56

### Die Baubehörde

Der Staat zieht sich weitgehend aus der Genehmigung und Überwachung von Bauvorhaben zurück. Dies bedeutet für den Bauherrn:

- Mehr Freiheit
- Aber auch mehr Verantwortung

### Der Entwurfsverfasser

Für jedes Bauvorhaben benötigt der Bauherr einen Entwurfsverfasser. Dieser Bauvorlageberechtigte kann Ingenieur oder Architekt sein. Der Entwurfsverfasser ist der Koordinator aller Beteiligten und überwacht die Baustelle, sofern keine Fachingenieure damit beauftragt werden.

Er übernimmt die Verantwortung für die

- Einhaltung aller Bauvorschriften
- Entwurfs- und Eingabeplanung
- Einschaltung und Koordination der Sonderfachleute, Fachplaner und Verantwortlichen Sachverständigen

Ingenieure der Fachrichtung Bau mit Listeneintragung und Architekten besitzen uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung.  
Andere Personen können eingeschränkte Bauvorlageberechtigung nur für gesetzlich bestimmte Bauvorhaben besitzen.

### Nachweiserstellung

Vor Baubeginn müssen folgende Nachweise erstellt sein:

- Nachweise zur Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile
- Nachweise zum vorbeugenden Brandschutz
- Nachweise zum Schall- und Wärmeschutz (Wärmepass)

Die Bauvorlageberechtigung schließt in der Regel die Nachweisberechtigung ein.

### Was ist zu beachten

- *Standsicherheit*: Statische Berechnung, Feuerwiderstandsdauer, Schal- und Bewehrungspläne, Werkstattzeichnungen...
- *Vorbeugender Brandschutz*: Fluchtwege, Brandabschnitte, Brandwände...
- *Schallschutz*: Luftschall, Trittschall, Außenlärm...
- *Wärmeschutz*: Wärmedämmung, Energieeinsparung
- *Sicherheitstechnische Anlagen*: Be- und Entlüftung, Entrauchung, Sicherheitsbeleuchtung, Feuerlöschanlagen...
- *Erd- und Grundbau*: Baugrundgutachten, Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes, Grundwasser...
- *Vermessung*: Lage- und Höhenpläne mit Grundstücksgrenzen, Schnurgerüst, Absteckung...
- *Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan*: Zur Vermeidung von Unfällen und gesundheitlichen Schäden auf der Baustelle, von einem Ingenieur oder Architekten mit

Zertifikat erstellt.

- *Baustellenkoordination*: Umsetzung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes durch einen Ingenieur oder Architekten mit Zertifikat.

## Die Genehmigungsverfahren

Die Bayerische Bauordnung unterscheidet zwischen:

- dem Genehmigungsfreistellungsverfahren
- dem klassischen Genehmigungsverfahren
- dem vereinfachten Genehmigungsverfahren

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren betrifft bestimmte Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das klassische Genehmigungsverfahren gilt nur noch für Sonderbauten.

Alle anderen, nicht genehmigungsfreien Bauvorhaben unterliegen dem vereinfachten Genehmigungsverfahren, in dem nur einzelne Aspekte überprüft werden.

Bitte beachten Sie, dass

- bei allen Verfahren ein Bauantrag gestellt werden muss,
- bei allen Verfahren die bautechnischen Nachweise - gegebenenfalls geprüft - vorliegen müssen,
- weder beim vereinfachten noch beim klassischen Genehmigungsverfahren vor der Erteilung einer Baugenehmigung mit den Bauarbeiten begonnen werden darf.

## Die Bauvorhaben

Die Bayerische Bauordnung unterscheidet nach:

- Gebäudeklasse 1 (GKL-1)
- Gebäudeklasse 2 (GKL-2)
- Gebäudeklasse 3 (GKL-3)
- Gebäudeklasse 4 (GKL-4)
- Gebäudeklasse 5 (GKL-5)

Gebäudeklasse 1 (GKL-1)

- frei stehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude

Gebäudeklasse 2 (GKL-2)

- Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>

Gebäudeklasse 3 (GKL-3)

- sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m

Gebäudeklasse 4 (GKL-4)

- Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>

Gebäudeklasse 5 (GKL-5)

- sonstige Gebäude, einschließlich unterirdische