

## Beseitigung von baulichen Anlagen (Bayerische Bauordnung 2008)

Weitgehend neu gestaltet worden sind die Regelungen für die Beseitigung, d.h. den vollständigen Abbruch, von baulichen Anlagen.

Demnach ist die Beseitigung von baulichen Anlagen mindestens einen Monat zuvor bei der Gemeinde **und** beim Landratsamt Günzburg anzuzeigen, sofern das Vorhaben nicht verfahrensfrei (siehe separates Merkblatt) ist.

Anzeigepflichtig sind im Wesentlichen:

- Gebäude der Gebäudeklasse 2\*
- nicht freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 3\*
- Gebäude der Gebäudeklasse 4\*
- sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 5\*
- sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe über 10 m

Für die Beseitigungsanzeige ist das amtlich eingeführte Formular zu verwenden. Mit der Anzeige sind alle erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Der Bauherr und ggf. der Entwurfsverfasser haben die Anzeige zu unterschreiben. Der Anzeige ist ein aktueller amtlicher Lageplan im M 1:1000 beizufügen, worin das Abbruchobjekt in gelber Farbe kenntlich zu machen ist. Bei der Beseitigung von Gebäuden der Gebäudeklasse 2\* ist zudem mit der Anzeige eine Bestätigung von einem Tragwerksplaner bzw. bei sonstigen nicht freistehenden Gebäuden eine Bescheinigung eines Prüfsachverständigen über die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, vorzulegen, sofern das angebaute Gebäude nicht verfahrensfrei ist. Das gilt auch dann, wenn das zu beseitigende Gebäude zwar frei steht, aber seine Beseitigung sich auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann (bautechnische Nachweise).

Ist die Abbruchanzeige unvollständig oder weist sonstige erhebliche Mängel auf, fordert das Landratsamt Günzburg den Bauherrn zur Behebung der Mängel auf.

Das Landratsamt Günzburg prüft, ob für das Vorhaben möglicherweise auch noch andere behördliche Gestattungen, Genehmigungen und Erlaubnisse notwendig sein können. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn durch die Beseitigung Belange des Denkmalschutzes berührt werden, d.h. es handelt sich bei dem Vorhaben um ein Baudenkmal, das Vorhaben befindet sich in Denkmalnähe oder unterliegt dem Ensembleschutz. Auch wäre eine Genehmigung durch die Gemeinde erforderlich, sofern sich das Vorhaben innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes befindet oder auf dem Grundstück eine Veränderungssperre besteht.

Sofern die Beseitigung aufgrund der Prüfung nicht untersagt wird, darf mit dem Vorhaben einen Monat nach dem Eingangstermin der Beseitigungsanzeige begonnen werden, wobei die Monatsfrist sowohl gegenüber der Gemeinde als auch gegenüber dem Landratsamt Günzburg abgelaufen sein muss. Fristbeginn ist der Zugang bei der jeweiligen Behörde. Die materielle Beweislast für den Fristablauf trägt der Bauherr.

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn der Beseitigung baulicher Anlagen mindestens eine Woche vorher dem Landratsamt Günzburg schriftlich mitzuteilen (Baubeginnsanzeige).

Verfahrensfrei und somit anzeigefrei ist die Beseitigung von baurechtlich weniger bedeutsamen baulichen Anlagen. Diese sind:

- bauliche Anlagen, die verfahrensfrei errichtet oder geändert werden dürfen (sh. Merkblatt „Verfahrensfreie Bauvorhaben“)
- freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1\* und 3\*
- sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Auch bei verfahrensfreien Vorhaben ist jedoch darauf zu achten, dass die Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, eingehalten werden. Sofern durch die Beseitigung Belange des Denkmalschutzes berührt werden, benötigen Sie z.B. für den Abbruch eines Baudenkmals eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis. Vorhaben innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bedürfen der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Gemeinde.

Werden bauliche Anlagen nur teilweise beseitigt, ist eine Baugenehmigung erforderlich.

\*Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

Gebäudeklasse 1:

- a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> und
- b) land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

Gebäudeklasse 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:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

Gebäudeklasse 4:

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

Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe ist dabei das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Bei der Berechnung der Flächen bleiben die Flächen im Kellergeschoss außer Betracht.