

A Einführung

Das Bauordnungsrecht in Rheinland-Pfalz

I. Von der Landesbauordnung 1961 bis zur Bauordnungsnovelle 2015

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 Paragraphen 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 gestaltet 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 Baulistenverzeichnisses sowie die Auf-

A · Einführung

nahme 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 Bauwuchs 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 (Standsicherheits-, 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 In-Kraft-Treten 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 erleicht-

A · Einführung

tern, 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.

A · Einführung

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 Stellplatzablösungsbezüge 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 Landes-

verordnung 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 – Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 65 a) 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 Freistellungsverfahrens 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 (§ 68 a).
- 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

A · Einführung

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 Etappenziele 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 Genehmigungsfeststellungen 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 Freistellungsverfah-

rens – 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 Sachverstands 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 neugefasste 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 Abstandsfächenrecht kann bei Anbauten an grenzständige Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Abstand an die Grenze gebaut werden (§ 8 Abs. 1).

A · Einführung

- Bei Gebäuden, die vor dem In-Kraft-Treten der Landesbauordnung 1999 errichtet worden sind, sind nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen in den Abstandsfächern zulässig (§ 8 Abs. 5).
- Die Abstandsfächernbestimmungen 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 Abstandsfächern errichtet werden (§ 8 Abs. 9).
- Windkraftanlagen im Außenbereich können mit einer Abstandsfäche bis zu 0,25 H zugelassen werden (§ 8 Abs. 10).
- § 8 Abs. 12 erleichtert die Nutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken, wenn die nach der Landesbauordnung 1999 erforderlichen Abstandsfächern nicht eingehalten werden.
- Die Unterschreitung der nach § 8 erforderlichen Abstandsfächern 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 aneinander gebauten 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).