

RISK-INFO

BayBO – Neuerungen zum August 2023

Geänderte Anforderungen an die Brandwand/Gebäudetrennwand bei Gebäudeklasse 1 und 2.

GESETZLICHER HINTERGRUND

Mit Blick auf die Energiewende sollen künftig PV-Anlagen auch auf schmalen, aneinandergereihten Wohngebäuden ohne Abstandsvorgaben vollflächig errichtet werden können. Vor diesem Hintergrund wurde zum August 2023 die BayBO an folgenden Stellen ergänzt.

Art. 28 Abs. 2 Satz 2 BayBO, Brandwände

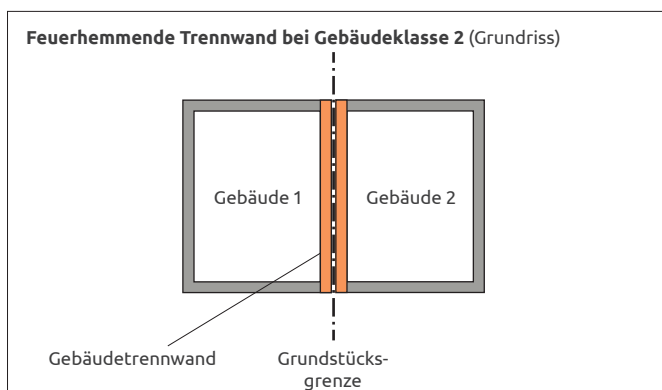
Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2; in diesen Fällen findet Art. 27 entsprechend Anwendung.

Art. 27 Abs. 6 BayBO, Trennwände

Die Abs. 1 bis 5 gelten nicht innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.*

* Hierdurch wird nun klargestellt, dass die Erleichterung für Wohngebäude nur für Wände "innerhalb" des Gebäudes gilt, nicht für die Gebäudetrennwand.

Dies bedeutet, dass je nach baulicher Situation auch eine feuerhemmende Trennwand zwischen Gebäuden möglich ist und daher die Vorgaben des Art. 30 Abs. 5 BayBO nicht mehr gelten. Somit können z. B. PV-Anlagen, bis zur Grundstücksgrenze bzw. auch über die Grundstücksgrenze hinweg installiert werden. Entscheidend ist jedoch, dass die Regelung nur für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 gilt und deshalb die korrekte Einstufung des Gebäudes wichtig ist.



Durch die Errichtung einer Gebäudetrennwand entstehen zwei Gebäude; häufig aus Schallschutzgründen als zweischalige Trennwand.

GEBÄUDEKLASSEN

Für eine Einordnung von Wohngebäuden in die Gebäudeklasse 1 (freistehende Gebäude) bzw. Gebäudeklasse 2 (angebauten Gebäude) darf das Gebäude entsprechend den Regelungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO lediglich

- › eine maximale Höhe von 7 Metern und
- › maximal 2 Nutzungseinheiten mit
- › insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche aufweisen.

In allen anderen Fällen sind die Gebäude in die Gebäudeklassen 3 bis 5 einzuordnen. Die beschriebene Erleichterung findet dann keine Anwendung mehr.

ZU BEACHTEN IST

Gebäudetrennung

Um das Schutzziel der Gebäudetrennung aufrecht zu erhalten, soll die Trennwand nach Art. 27 BayBO die Unterteilung in separate Gebäude sicherstellen. Um ein selbständiges Gebäude (Art. 2 Abs. 2 BayBO) zu erhalten, empfehlen wir darauf zu achten, dass die Trennwand analog zur Brandwand öffnungslos und statisch unabhängig ist und unversetzt durch die Geschosse geht (siehe Bild links).

Eine unzureichende Gestaltung der Trennwand kann dazu führen, dass die Gebäude miteinander verbunden werden und die Nachbareinheit bei der Festlegung der Gebäudeklasse berücksichtigt werden muss.

Ausführung der Trennwand

Die Feuerwiderstandsanforderung für die Wand erstreckt sich wie bisher auch auf deren statische Aussteifung und den Anschluss ans Dach. Wird die Trennwand an der Tragkonstruktion des Gebäudes befestigt, muss auch diese feuerhemmend sein. Es ist darauf zu achten, dass die einschlägigen Einbaubedingungen (z. B. AbP, DIN 4102-4) eingehalten werden.

Brandausbreitung

Aufgrund der geringeren Anforderungen können Ausführungsmängel leicht zu einer schnelleren Brandübertragung führen. Deshalb ist um so mehr auf eine ordnungsgemäße Ausführung der Trennwand zu achten, um Haftungsfolgen zu vermeiden.

Diese Information basiert auf der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, mit den Änderungen vom 7.7.2023, in Kraft getreten zum 1.8.2023.