



---

## Sonderbauten

Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die in Art. 2 Abs. 4 BayBO aufgelistet sind. In dem Katalog sind solche Anlagen und Räume zusammengefasst, die wegen ihrer Höhe, Größe, der Zahl oder Schutzbedürftigkeit der sich in ihnen aufhaltenden Personen oder aus anderen Gründen ein besonderes Gefahrenpotential aufweisen.

Sonderbauten sind danach folgende Bauwerke:

- Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
- bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
- Gebäude mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,
- Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben,
- Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m<sup>2</sup> haben,
- Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
- Versammlungsstätten
  - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
  - b) im Freien mit Szenenflächen sowie Freisportanlagen jeweils mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1 000 Besucher fassen,
- Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup>,
- Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

- a) einzeln für mehr als sechs Personen bestimmt sind,  
b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder  
c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,
- Krankenhäuser,
  - sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime,
  - Tageseinrichtungen für mehr als zehn Kinder sowie Menschen mit Behinderung und alte Menschen,
  - Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
  - Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
  - Camping- und Wochenendplätze,
  - Freizeit- und Vergnügungsparks,
  - fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, sowie Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten und nicht verfahrensfrei sind,
  - Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,
  - bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
  - Anlagen und Räume, die in den Nrn. 1 bis 19 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind, ausgenommen Wohngebäude, die keine Hochhäuser sind.

Für Sonderbauten ist regelmäßig das Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 60 BayBO durchzuführen, wonach neben dem Bauplanungsrecht und sonstigem öffentlichem Recht, das nach Art. 60 Satz 1 Nr. 3 BayBO im Baugenehmigungsverfahren mit zu prüfen ist, auch alle Anforderungen des Bauordnungsrechts geprüft werden. Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO kommt für Sonderbauten nicht in Frage.

Außerdem bestehen besondere Regelungen für einzelne bautechnische Nachweise nach Art. 62 BayBO: Der Brandschutznachweis muss bei Sonderbauten durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein oder bauaufsichtlich geprüft werden. Der Standsicherheitsnachweis muss bei Sonderbauten der Gebäudeklasse 4 und 5 geprüft werden. Außerdem muss der Standsicherheitsnachweis bei Sonderbau-

ten der Gebäudeklasse 1 bis 3, bei Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m geprüft werden, wenn dies aufgrund des Kriterienkatalogs (vgl. Anlage 1 a der Bauvordrucke) erforderlich ist. Weitere Informationen zu den Gebäudeklassen erhalten Sie in dem unter „Bauherreninfo – Bauantrag und Baugenehmigung“ in der „Zum-Thema“-Box eingestellten Dokument „Gebäudeklassen“ (iib4\_bauherreninfo\_gebäudeklassen\_20130301.pdf).

Einzelheiten zu den bautechnischen Nachweisen können Sie in dem auf der Seite „Baurecht und Technik – Bauordnungsrecht – Bauantragsformulare“ in der „Zum-Thema“-Box eingestellten Dokument „Bescheinigungen“ (iib4\_baurechtundtechnik\_bauantragsformulare\_20130301.pdf) nachlesen.