



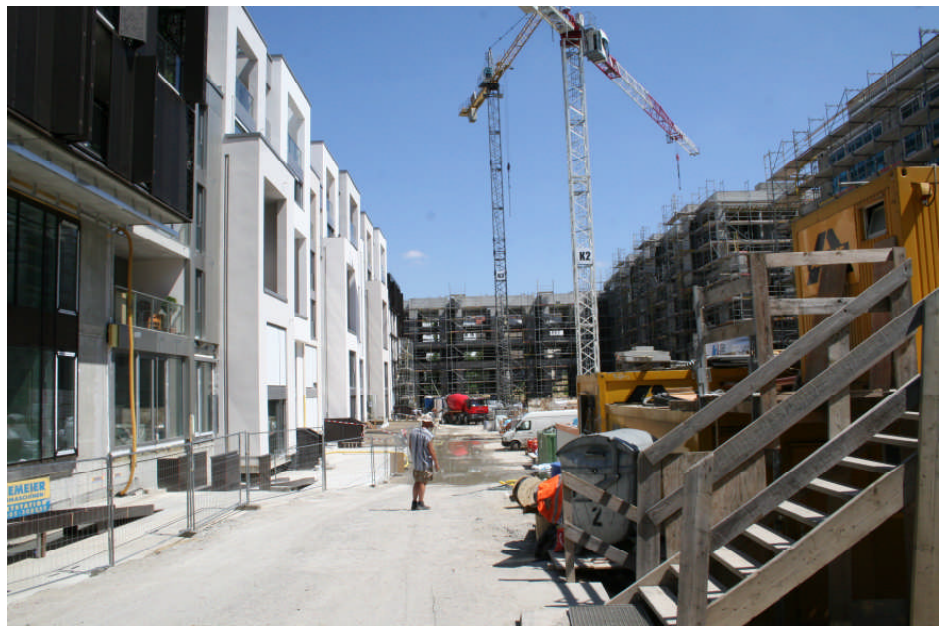
## **Newsletter 10/10**

### **Änderung der Bauordnung**

Am **23. Juli 2010** sind einige Änderungen der Bauordnung für Berlin in Kraft getreten. Die Änderungen betreffen vorübergehend errichtete **Werbeanlagen** für die ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren eingeführt wurde und das Verbot von **Abfallschächten** und die Außerbetriebnahme bestehender Anlage bis zum 31.12.2013.

Außerdem wurde der Katalog der verfahrensfreien Bauvorhaben um Außenwandbekleidungen und Dämmungen bis zur Hochhausgrenze aufgenommen.

Berlin hat damit konsequent den Weg fortgesetzt, mögliche Hemmnisse für nachträgliche Wärmeschutzmaßnahmen im Bauordnungsrecht zu beseitigen.



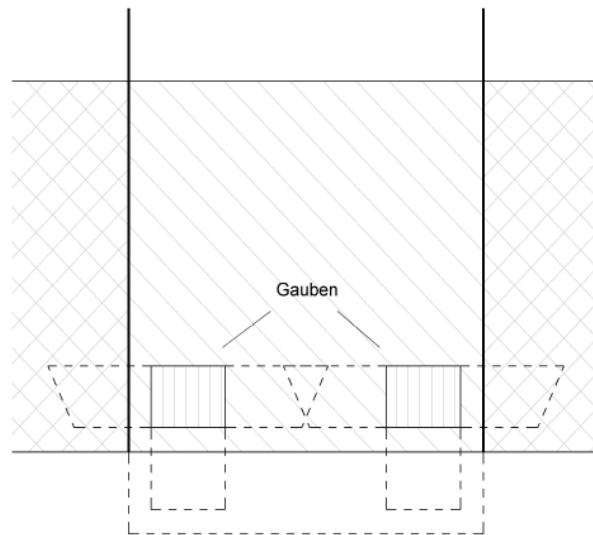
Im Einzelnen sind folgende Erleichterungen für **nachträgliche Wärmeschutzmaßnahmen** an bestehenden Gebäuden zurzeit in Kraft:

- Keine Anrechnung auf die **Abstandsflächen** (§ 6 Abs.6 Nr. 3 BauOBln)
- **Verfahrensfreiheit** bis zur Hochhausgrenze (§ 62 Abs.1 Nr 10d BauOBln)
- **Gebührenfreiheit** für Abweichungen, Befreiungen oder Ausnahmen z.B. GFZ-Überschreitung (§ 2 Abs.2 BauGebO)
- **Duldungspflicht** für Nachbarn (§16a NachbG Bln)

## Abstandsflächen

§ 6 Abs. 4 BauO Bln a.F. enthielt diverse Privilegierungstatbestände für Dachaufbauten. Diese sind in der neuen BauO Bln entfallen. Somit fallen - ebenso wie Abstandsflächen von Staffelgeschossen, die in der geschlossenen Bauweise mit Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden - die Abstandsflächen von Gauben meistens auf das Nachbargrundstück, so dass bei einem derartigen Bauvorhaben eine Abweichung gem. § 68 erforderlich wird.

Vor Erteilung einer derartigen Abweichung ist die Anhörung des Nachbarn zwingend erforderlich, soweit dieser nicht bereits einer Unterschreitung der Abstandsflächen zugestimmt hat. Stimmt der Nachbar nicht zu, kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 68 Abs. 1 BauO Bln Abweichungen zulassen.



Darüber hinaus müssen beim Vorhandensein mehrere Dachaufbauten ggf. auch Abweichungen für

die Überdeckung der daraus resultierenden Abstandsflächen erteilt werden, da gem. § 6 Abs. 4 Satz 5 die Regelungen zur Tiefe der Abstandsfläche für Dachaufbauten entsprechend gelten. Sofern die Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarbelangen durch die o.g. Abstandsflächen nicht berührt werden, können Abweichungen im Rahmen der Ermessensausübung erteilt werden.

Beispiel:

Die o.g. baulichen Anlagen lösen keine zusätzliche Verschattung von Aufenthaltsbereichen (z.B. auf angrenzenden Dachterrassen) aus und bieten keine zusätzlichen Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück oder in Aufenthaltsräume auf dem Nachbargrundstück.

Aus gegebenem Anlass soll hier noch auf eine recht weit reichende, gleichwohl relativ unbeachtete Änderung durch die Novelle von 2005 hingewiesen werden. Nach § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln entfallen die Abstandsflächen vor Außenwänden, die **planungsrechtlich zulässig an Grundstücksgrenzen** errichtet werden. Während die Fassung von 1997 der Bauordnung diese Befreiung von der Abstandsflächenpflicht auf Nachbargrenzen beschränkte, wurde es in der jetzt geltenden Fassung auf alle Grundstücksgrenzen erweitert. Das trifft insbesondere auch auf die Straßengrenze zu. Diese Vorschrift räumt damit dem bundesrechtlichen Bauplanungsrecht den Vorrang gegenüber dem Bauordnungsrecht ein.

Planungsrechtliche Vorschriften, nach denen an die Grenze gebaut werden muss, sind die Vorschriften über die Bauweise und über die überbaubare Grundstücksfläche, nämlich durch die Festsetzung von Baulinien. Dass an die Grenze gebaut werden darf, ergibt sich auch aus der Festsetzung von Baugrenzen und Bebauungstiefen. Entsprechendes gilt aufgrund des Einfügungsgebots des § 34 BauGB. Im Sinne der Vorschrift an die Grenze gebaut werden darf auch dann, wenn dies durch eine Befreiung zugelassen worden ist (AH-Drucks. 15/3926).

Die Anwendung dieser neuen Regelung stößt regelmäßig auf ein gewisses Unverständnis in den verschiedenen Bauaufsichtsbehörden. „Das ist **so** nicht gemeint“ ist in diesem Zusammenhang ein immer wieder gern vorgebrachtes Argument. Eine überzeugende Begründung für eine derartige Auffassung ist bisher allerdings nicht bekannt geworden. Auch wird auf § 6 Abs. 2 Satz 2 BauOBl verwiesen, wonach die Abstandsflächen sich nur bis zur Straßenmitte erstrecken dürfen. Dieser Hinweis ist in diesem Zusammenhang nicht zutreffend.

## **Verzicht auf bautechnische Nachweise**

Mit Rundschreiben vom 11.08.2010 hat die Senatsverwaltung klargestellt, dass in bestimmten Fällen auf die Erstellung bautechnischer Nachweise **verzichtet werden soll**.

Das betrifft im Wesentlichen Nutzungsänderungen und geringfügige bauliche Änderungen. Der Verzicht soll sinnvoller Weise in einem Bescheid erfolgen. Dabei hat der Bauherr keinen Rechtsanspruch auf einen Verzicht, so dass die Stellung eines entsprechenden Antrages nicht möglich ist. Für einen derartigen Verzichtsbescheid dürfen keine Gebühren erhoben werden.

Den vollständigen Text des Rundschreiben finden Sie unter

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/rundschreiben/de/download/bauaufsicht/rs\\_VID\\_Nr.30\\_2010.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/rundschreiben/de/download/bauaufsicht/rs_VID_Nr.30_2010.pdf)

Die vorstehenden Ausführungen können naturgemäß nur allgemeiner Natur sein. Sollten Sie in Einzelfragen noch weiteren Informationsbedarf haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Von-der-Gablentz-Straße 19  
13403 Berlin (Reinickendorf)  
Tel (030) 3198 1713  
Fax (030) 3198 1714  
E-mail: [info@eurovermessung.de](mailto:info@eurovermessung.de)