

Newsletter 07/16

Bauordnung Berlin 2017

Am 28.Juni 2016 wurde die Novelle zur Bauordnung für Berlin im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht. Änderungen berücksichtigen sowohl die Erfahrungen der letzten Jahre auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts, als auch die Rechtsentwicklung. Es erfolgt eine weitest gehende Anpassung an die MBO und eine Angleichung an die Brandenburgische Bauordnung. Eine strukturelle Neuausrichtung erfolgt nicht. Da gleichzeitig noch mehrere Verordnungen angepasst, ergänzt oder geändert werden müssen, tritt das Gesetz erst zum 1.Januar 2017 in Kraft. Da eine Reihe von erleichternden Regelungen schon jetzt, allerdings nur in Form einer formellen Abweichung, in Anspruch genommen werden könnten, möchten wir Sie deshalb kurzfristig über einige wichtige Änderungen informieren.

Die Änderungen im Abstandsflächenrecht betreffen im Wesentlichen:

- Erleichterungen bei der Ermittlung der Abstandsflächen der Dächer (Absatz 4),
- den Wegfall seitlicher Abstandsflächen bei bestimmten Vorbauten (Absatz 6),
- Erleichterungen für Maßnahmen der Energieeinsparung (Absatz 7),
- Erleichterungen, die den nachträglichen Anbau von Aufzügen und Treppenträumen im Gebäudebestand ermöglichen, damit Nachverdichtungspotenziale erschlossen werden und dem demografischen Wandel Rechnung getragen werden kann (Absatz 9),
- Erleichterungen für Veränderungen im Gebäudebestand (Absatz 10),
- die Ermöglichung schutzzielorientierter Abweichungen als Reaktion auf die Rechtsprechung (Absatz 11).

Geänderte Abstandsflächen für Dächer

In **Absatz 4** ist die Bemessungsregel für Abstandsflächen neu gefasst worden. Ziel der Neuregelung ist, die Bemessung der Abstandsflächen von Dächern zu vereinfachen. Dies geschieht in Annäherung an Brandenburgisches Abstandsflächenrecht. Nach Absatz 4 a.F. wurde die Tiefe der Abstandsfläche für Dächer und Wände nach der Wandhöhe bemessen; die Höhe eines Daches wurde, abhängig von dessen Neigungswinkel, der Wandhöhe voll oder anteilmäßig hinzugerechnet. **Absatz 4** bewirkt, dass die Höhe der Punkte der Dachhaut über der Geländeoberfläche eine eigene Bemessungsregel erhalten, die von der Wandhöhe unabhängig ist. Ausgangsüberlegung für die neue Regelung ist, dass der obere Abschluss der Wand eines Staffelgeschosses den gleichen Schatten wirft, wie ein entsprechender Firstverlauf eines Daches. Es gibt also keinen Grund, das Dach abstandsflächenrechtlich gegenüber dem Staffelgeschoss schlechter zu stellen, wie es im geltenden Recht der Fall ist. Bezüglich der Wandhöhe tritt keine Veränderung ein.

§ 6 Abs.4

¹Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Höhe H. ²Die Höhe H ist das lotrechte Maß von jedem Punkt

*a) des oberen Abschlusses der Wand oder
b) der Dachhaut*

bis zur Geländeoberfläche. ³Die Abstandsfläche wird von dem Punkt der Geländeoberfläche, an dem H ermittelt wird, senkrecht zur Wand gemessen.

Satz 1 regelt nunmehr, dass sich die Abstandsfläche allgemein nach der Höhe H bemisst und nicht mehr ausschließlich nach der Wandhöhe, wie es Satz 1 a.F. vorsah. In **Satz 2** wird die Ermittlung der Höhe H für verschiedene Gebäudeteile beschrieben. Gemessen wird von oben nach unten bis zur Geländeoberfläche. Unabhängig vom Geländeverlauf, der horizontal oder geneigt sein kann, ist hier durch das Wort „lotrecht“ klargestellt, dass das Höhenmaß einem Lot und damit der Schwerkraft folgt und nicht einer Linie, die rechtwinklig zur Geländeoberfläche liegt. Die oberen Messpunkte sind in den Buchstaben a und b beschrieben.

Zu Buchstabe a: Bei Wänden sind für die Ermittlung der Höhe H alle Punkte des oberen Abschlusses der Wand relevant. Da diese Bezugspunkte lotrecht bis zur Geländeoberfläche gemessen werden, ist nun klargestellt, dass bei gegenüber der Geländeoberfläche **geneigten Wänden**, der obere Abschluss der Wand gegenüber den Durchdringungspunkten der Wand mit der Geländeoberfläche, vor- oder zurückversetzt liegen kann. Geneigte und/oder gebogene Wände können mehrere obere Abschlüsse haben, die abstandsflächenrelevant sind. Bei gegenüber der Horizontalen nach außen gebogenen Wänden (z. B. Tonnenkonstruktionen) ergibt sich die Höhe eines oberen Wandabschlusspunktes, wenn von der Geländeoberfläche aus, in einem Winkel von 69° (dieser erzeugt eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H) eine Tangente an die gewölbte Wand angelegt wird.

Zu Buchstabe b: Jeder Punkt der Dachhaut verursacht Abstandsflächen (vgl. Absatz 1). Dachhaut ist die oberste wasserführende Schicht (z.B. Ziegel, Metalleindeckung). Für H maßgebend ist der jeweilige oberste Punkt der Dachhaut. Zur Messung gilt das zu Buchstabe a gesagte. Die Regelung bewirkt eine Vereinfachung des Abstandsflächenrechts, erzeugt eine **kürzere Abstandsfläche zur Traufseite** eines Gebäudes und beseitigt die Benachteiligung der abstandsflächenrechtlichen Dachbemessung gegenüber der Bemessung der Staffelgeschosse.

Satz 3 bestimmt, von wo und in welche Richtung gemessen wird. Ausgangspunkt für das Antragen der Tiefe der Abstandsfläche ist der Punkt der Geländeoberfläche, an dem H ermittelt wird. Dies ist der Punkt, in dem die Linie, die dem lotrechten Maß nach Satz 2 folgt, die Geländeoberfläche schneidet. Da die Abstandsfläche senkrecht zur Wand gemessen wird, ist auch deren Richtung bestimmt. Dies gilt auch für die Höhenpunkte der Dachhaut nach Satz 1 Buchstabe b, denn jede Dachfläche kann Außenwänden zugeordnet werden.

3 m für alle Gebäude

Durch Änderung des Begriffs „Wohngebäude“ in „Gebäude“ in **Absatz 5 Satz 3** wird die pauschale Abstandsfläche in den Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als 3 oberirdischen Geschossen nun auch auf andere als Wohnnutzungen ausgedehnt. So führt z. B. die **Nutzungsänderung** eines Einfamilienhauses in eine Arztpraxis **nicht** zu einer **neuen Abstandsflächenbetrachtung**. Die Regelung korrespondiert auch mit Absatz 9 Satz 1 Nummer 2. Beeinträchtigende Nutzungen werden über das Rücksichtnahmegebot verhindert.

Keine seitlichen Abstandsflächen für Gauben und Balkone

§ 6 Abs.6

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,

2. Vorbauten, wenn sie

a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und

b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten, und

c) mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,

3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Absatz 6 regelt Fälle, bei denen die Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleibt. Mit den Änderungen wird eine Anpassung an die Musterbauordnung vorgenommen. Der Wegfall des Satzes 2 a.F. bewirkt, dass die vor die Außenwand **vortretenden Bauteile** nach Nummer 1, wie Gesimse und Dachüberstände, **keine Mindestabstände** zur Nachbargrenze einhalten müssen. Bei Gesimsen besteht mangels grenznaher Anwendungsfälle kein Regelungsbedarf. Bei Dachüberständen besteht kein Regelungsbedarf, weil das Brandwunderfordernis (unter 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze) grundstücksnahen Dachüberständen entgegensteht.

Vorbauten nach Nummer 2 bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, weil sie sich der abstandsflächenrelevanten Fassade unterordnen; Kriterien hierfür liefern die Buchstaben a, b und c. Der Mindestabstand der Vorbauten zur **gegenüberliegenden** Nachbargrenze (nicht zur seitlichen Nachbargrenze), der früher in Satz 2 geregelt wurde und nun in **Buchstabe c** geregelt ist, wird von 3 m auf 2 m reduziert. Dadurch werden in der offenen Bauweise z.B. seitliche Hauseingangstreppen ohne Erteilung einer Abweichung ermöglicht. Den in Nummer 3 a.F. geregelten abstandsflächenrechtlich privilegierten Maßnahmen der Energieeinsparung ist nun Absatz 7 gewidmet

Absatz 6 Nummer 3 regelt Fälle, bei denen die Abstandsflächen der Seitenwände von **Vorbauten und Dachaufbauten** bei der Bemessung außer Betracht bleiben. Dachaufbauten werden gedanklich wie ein selbstständiges Gebäude betrachtet; die getrennt ermittelten Abstandsflächen werden übereinander projiziert. Das führt in der geschlossenen Bauweise dazu, dass für Dachaufbauten, die nicht an der (seitlichen) Grundstücksgrenze errichtet werden, bisher eine Abweichung zu erteilen ist. Die Neuregelung macht dies künftig entbehrlich und führt zu einer Verfahrensvereinfachung. Sinngemäß ist diese Regelung auch auf die Seitenwände von **Dacheinschnitten** anzuwenden und gilt gleichermaßen auch für **Balkone**.

Außerdem besteht darüber hinaus auch kein Anlass die Regelung des § 6 Abs.6 Nr.2 auf die nach § 6 Abs.6 Nr.3 privilegierten Vorbauten entsprechend anzuwenden. Der Gesetzgeber wollte mit dem Merkmal des „Gegenüberliegens“ in § 6 Abs.6 Nr.2 Buchst. c zum Ausdruck bringen, dass nicht nur die Straßengrenzen, sondern auch die seitlichen **Nachbargrenzen** von dem Erfordernis eines **Mindestabstandes** von 2 m **ausgenommen** sein sollen. Das Merkmal des „Gegenüberliegens“ bezieht sich nicht auf die Seitenwände des Vorbaus, sondern auf die dem Vorbau zugehörige Gebäudeaußenwand, so dass die **Vorbauten selbst seitlich keine Abstandsfläche** einhalten müssen. Die Anforderungen des § 6 Abs.6 Nr.2 gelten demzufolge nur für Vorbauten, die in Richtung des Nachbargrundstücks weisen. Für die nach § 6 Abs.6 Nr.3 privilegierten Vorbauten gelten sie nicht (OVG Sachsen-Anhalt Beschluss v. 24.02.2016 – **2 M 159/15**, Beschluss v. 16.03.2006 - **2 M 83/06**; Niedersächsisches OVG Beschluss v. 22.01.2014 – **1 ME 220/13**).

Wird fortgesetzt.

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