



Die Bauordnung für Berlin

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
– Kommunikation –
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Inhaltliche Konzeption, Koordination und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
– Abteilung VI, Referat D –
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Gestaltung:

www.a-vitamin.de

Fotos:

A Vitamin Kreativagentur GmbH	S. 16
Reinhard Görner	S. 4
SenStadt, Himsel	S. 13, 15
Babette Köchling	Titelseite, S. 17, 18, 20
Philipp Meuser	S. 12
Dirk Meyer-Claassen	S. 14, 19, 28
Thomas Recklies	S. 21, 29

Zeichnerische Darstellungen:

Thomas Recklies

Vertrieb:

Kulturbuch-Verlag GmbH
Sprosserweg 3
12351 Berlin

ISBN 978-388961-204-5
Schutzgebühr EUR 8,00

Stand:

Berlin, Juli 2007

	Seite		Seite
Vorwort	3	Der Abbruch von Anlagen (Beseitigung)	21
Die neue Bauordnung	5	Die Nutzungsänderung.....	21
Inkrafttreten	5	Werbeanlagen	21
Was ist neu?		Genehmigung von Werbeanlagen.....	22
Gebäudeklassen	5	Welche Bauvorlagen brauche ich und wer ist bauvorlageberechtigt?	
Abstandsflächen.....	6	Die Bauvorlagenverordnung	22
Planungsrechtliche Vorgaben	7	Was sind Bauvorlagen?	22
Erleichterungen für Grenzgaragen	8	Vollständigkeit von Bauvorlagen (Fiktion).....	22
Brandschutz/Bauteilanforderungen	8	Was sind bautechnische Nachweise?	
Abweichungen	12	Standicherheit.....	23
Zwei-/Vier-Augen-Prinzip, Sachverständige.....	12	Brandschutz.....	23
Aufnahme der Nutzung	12	Sonderfälle.....	23
Planungsrechtlicher Bescheid	12	Abweichungen	23
Bauplanungsrecht	13	Beteiligung anderer Dienststellen und Behörden	
Öffentliches Baurecht – Fachrecht (Baunebenrecht)	13	Was macht die Bauaufsichtsbehörde	
Bauplanungsrecht – Grundsätzliches	13	und was muss ich tun?	24
Bauplanungsrecht – Planungsrechtliche Situation		Leitfaden zum Baunebenrecht – Übersicht	25
Der „normale“ Bebauungsplan, § 30 BauGB	14	Barrierefreies Bauen	
Übergeleitetes Planungsrecht.....	14	Berücksichtigung der Menschen	
Der unbeplante Innenbereich, § 34 BauGB	15	mit Behinderungen.....	27
Der Außenbereich, § 35 BauGB.....	15	Jetzt geht es los!	
Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB	15	Baubeginn	28
Schutz von in Aufstellung befindlichen		Bauüberwachung.....	28
Bebauungsplänen, §§ 14, 15 BauGB.....	15	Bauzustandsanzeigen	28
Vorbescheid, Planungsrechtlicher Bescheid		Aufnahme der Nutzung.....	28
Vorbescheid.....	16	Gebühren	29
Planungsrechtlicher Bescheid	16	Bauordnung für Berlin	30
Bauordnungsrecht	17	Verordnung über Bauvorlagen, bautechnische Nachweise und das Verfahren im Einzelnen	
Welche Vorhaben sind genehmigungsfrei, welche genehmigungspflichtig?		Bauverfahrensverordnung	59
Verfahrensfrei.....	17	Weitere Rechtsgrundlagen	68
Sonderbauten	17	Anhang	
Die Genehmigungsfreistellung und die Genehmigungsverfahren		Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen	69
Die Genehmigungsfreistellung	18	Fundstellennachweis	70
Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren	19	Stichwortverzeichnis	73
Das Baugenehmigungsverfahren	20	Adressen	74
Die Teilbaugenehmigung.....	20		
Die Geltungsdauer	21		

Vorwort

Liebe Bauherrinnen und Bauherren,

mit der neuen Bauordnung für Berlin hat der Berliner Senat ein wichtiges und zentrales Reformprojekt erfolgreich realisiert.

Die neue Bauordnung reduziert den hohen Regelungsumfang und die Regelungsichte im Bauordnungsrecht. Sie verfolgt das Ziel, durch den Abbau von staatlichen Normen und Standards den Bürgerinnen und Bürgern mehr Freiräume zu geben, Bürokratie zurückzunehmen und durch die wesentliche Reduktion der Genehmigungsverfahren die Verwaltung von unnötigen Vollzugsaufgaben zu entlasten.

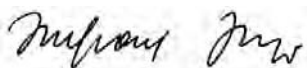
Aber auch weiterhin besteht die Verpflichtung, bauliche Anlagen in dem Zustand zu erhalten, in dem sie genehmigt worden sind. Dies ist auch ein Gebot der baulichen Sicherheit.

Mit der neuen Bauordnung werden das Verfahrens- und das materielle Recht auf die notwendigen Regelungen beschränkt und vereinfacht. Damit wird dem Wunsch nach einer grundlegenden Strukturveränderung des staatlichen Verwaltungshandelns Rechnung getragen. Das Land Berlin hat mit der neuen Bauordnung die Konzeption zur Musterbauordnung der Bauministerkonferenz so weit wie möglich aufgegriffen.

Die neue Bauordnung für Berlin ist das Kernstück des Gesetzes zur Vereinfachung des Berliner Baurechts vom 29. September 2005. Es enthält neben der Neufassung der Bauordnung für Berlin weitere Gesetzesänderungen, mit denen das Ziel einer nachhaltigen Erleichterung des Bauens in Berlin umgesetzt wird. Das Bauvereinfachungsgesetz – und damit auch die neue Bauordnung für Berlin – ist am 1. Februar 2006 in Kraft getreten.

Mit dem Dritten Gesetz zur Rechtsvereinfachung und Entbürokratisierung vom 11. Juli 2006 ist u. a. auch die Bauordnung für Berlin geändert worden.

Mit dieser Broschüre werden Ziele und Inhalte der Bauordnung vorgestellt. Die vorliegenden Ausführungen können und sollen jedoch keine juristische Kommentierung sein.



Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung



Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung



Die neue Bauordnung

Inkrafttreten

Mit der neuen Bauordnung für Berlin hat die Berliner Landesregierung ein wichtiges und zentrales Reformprojekt erfolgreich abgeschlossen.

Das Verfahrens- und das materielle Recht werden auf die notwendigen Regelungen beschränkt und vereinfacht. Damit wird dem Wunsch nach einer grundlegenden Strukturveränderung des staatlichen Verwaltungshandelns Rechnung getragen und der „schlanke Staat“ mit einer „schlanken Verwaltung“ verwirklicht.

Die neue Bauordnung für Berlin ist das Kernstück des Gesetzes zur Vereinfachung des Berliner Baurechts (Bauvereinfachungsgesetz – BauVG Bln) vom 29. September 2005. Es enthält neben der Neufassung der Bauordnung für Berlin weitere Gesetzesänderungen, mit denen das Ziel einer nachhaltigen Deregulierung und Erleichterung des Bauens in Berlin umgesetzt wird. Das Bauvereinfachungsgesetz – und damit auch die neue Bauordnung für Berlin – ist am 1. Februar 2006 in Kraft getreten. Mit dem Dritten Gesetz zur Rechtsvereinfachung und Entbürokratisierung vom 11. Juli 2006 ist u. a. auch die Bauordnung für Berlin geändert worden. Die Änderungen sind im hier abgerückten Gesetzestext enthalten.

Mit seiner neuen Bauordnung leistet Berlin auch einen Beitrag zu einem national weitestgehend einheitlichen Bauordnungsrecht. Dieses einheitliche Bauordnungsrecht hat seine Grundlage in der von der Bauministerkonferenz im November 2002 beschlossenen Musterbauordnung (MBO). Die MBO 2002 ist das Ergebnis der im Jahr 1999 von den zuständigen Ministerinnen und Ministern der Länder einmütig initiierten umfassenden Reform und Rechtsvereinheitlichung des Bauordnungsrechts in Deutschland. Sie hat damit wieder ihre ursprüngliche Funktion als Leitbild für die Bauordnungen der Länder zurückgewonnen und die Rechtszersplitterung der vergangenen Jahre beendet.

Berlin greift mit der neuen Bauordnung – unter Beachtung seiner spezifischen Standortbedingungen und Erfordernisse sowie seiner Hauptstadtfunction – die Konzeption der MBO 2002 so weit wie möglich auf. Damit wird dem Wunsch nach einer umfassenden und nachhaltigen Reform Rechnung getragen und der bereits in zahlreichen anderen Bundesländern

auf der Grundlage der neuen MBO 2002 eingeleitete Wandel hin zu einer zukunftsweisenden Neuordnung des Bauordnungsrechts vollzogen.

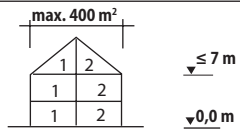
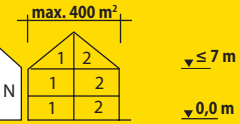
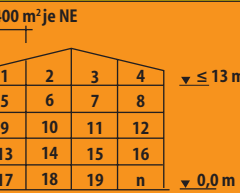
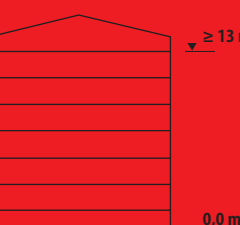
Was ist neu?

Gebäudeklassen

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen orientieren sich nicht mehr, wie in der bisherigen Bauordnung, an der Anzahl der Vollgeschosse sondern an fünf in § 2 Abs. 3 definierten Gebäudeklassen (GK). Wesentliche Kriterien für die Einteilung eines Gebäudes in eine Gebäudeklasse sind:

- die Anzahl der Nutzungseinheiten,
- die Größe von Nutzungseinheiten und
- die Höhe der Lage des Fußbodens des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist.

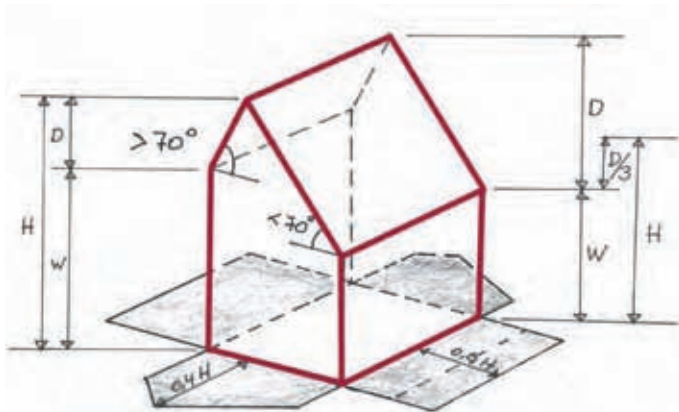
Die Ziffern in den Gebäuden stellen die möglichen Nutzungseinheiten dar. N stellt das nebenstehende Gebäude dar (geschlossene Bauweise).

GK 1	a	Freistehende Gebäude mit einer Höhe* bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m ² **	
	b	Freistehende land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude	
GK 2		Gebäude mit einer Höhe* bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m ² **	
GK 3		Sonstige Gebäude mit einer Höhe* bis zu 7 m	
GK 4		Gebäude mit einer Höhe* bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m ² **	
GK 5		Sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude	

In die Gebäudeklasse 1 fallen beispielsweise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (GK 1 freistehend; GK 2 geschlossene Bauweise). Die Gebäudeklasse 4 ist geschaffen worden, um für Gebäude in Zellenbauweise Erleichterungen

* mittlere Höhe nach § 2 Abs. 3

** Brutto-Grundfläche nach § 2 Abs. 3

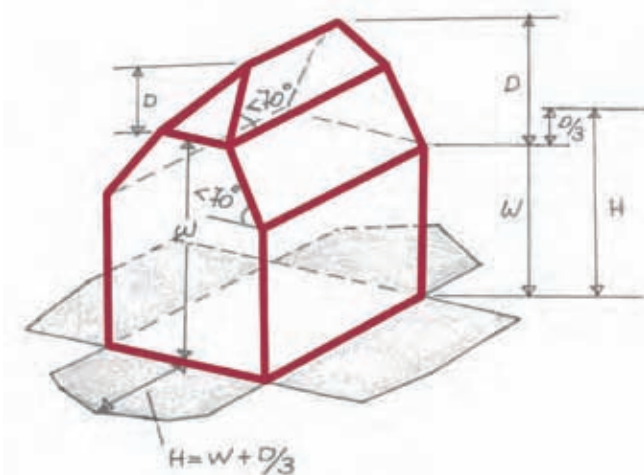


bezüglich der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile umzusetzen. Damit wird die konstruktive Holzverwendung für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen ermöglicht. Alle sonstigen Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude fallen in die **Gebäudeklasse 5**, d. h. selbstständige unterirdische Gebäude werden nicht von den Gebäudeklassen 1 bis 4 erfasst.

Abstandsflächen

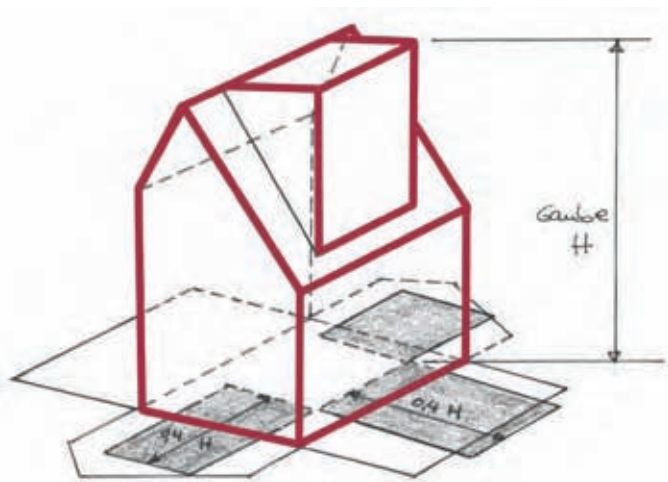
Die geänderten Vorschriften des § 6 zur Berechnung der Abstandsflächen vereinfachen die Handhabung.

Grundsätzlich gilt, dass Abstandsflächen von allen Seiten eines Gebäudes zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen freizuhalten sind. Diese Flächen müssen auf dem Vorhabengrundstück liegen. Sie haben das Ziel, Flächen freizuhalten, die den Schutz vor Brandübertragung, die Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Belüftung der baulichen Anlagen und die Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sicherstellen.



Das Maß zur Bestimmung der Abstandsflächentiefe wird mit H bezeichnet. Die Wandhöhe und das Dach gehen in dieses Maß ein. Berechnet wird es zwischen Geländeoberfläche, dem oberen Abschluss der Wand und einem Drittel der Höhe des Daches, wenn dies eine Neigung unter 70° hat. Steilere Dächer werden in voller Höhe eingerechnet. Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände sowie Vorbauten wie Erker und Balkone, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,5 m vor dieser Außenwand vortreten, bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen unberücksichtigt. Allerdings müssen diese Vorbauten von Nachbargrenzen 3 m entfernt sein; vortretende Bauteile (Gesimse und Dachüberstände) müssen 2 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

Die Abstandsfläche beträgt nur noch 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m.



Die Ermittlung der zur Berechnung der Abstandsfläche notwendigen Wandhöhe ist für jede Wandfläche vorzunehmen. Giebelflächen zählen zu den Wandflächen. Bei Gebäuden ohne Außenwand (Carports und Arkaden) ist eine fiktive Wand zu bilden. Bei geneigtem Gelände sowie bei Giebelflächen ergeben sich im Rahmen der Berechnung der Abstandsflächen (unregelmäßige) Polygone als gespiegeltes gestauchtes Abbild.

Die in der neuen Bauordnung vorgenommene Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche von 1 H auf 0,4 verringert die Anforderungen an die Tageslichtbeleuchtung der Gebäude. Unter Beibehaltung einer Mindestabstandsfläche von 3 m werden die sicherheitlichen Anforderungen jedoch als noch ausreichende Beleuchtungs- und Belüftungsverhältnisse gewahrt. Durch die Reduzierung der Abstandsflächenvorgaben ist eine bessere Grundstücksausnutzung möglich. So können insbesondere großzügige zusammenhängende Freiräume geschaffen werden, die der ehemaligen Abstandsflächenverteilung nicht zugänglich waren.

Abstandsflächen für Dachaufbauten – sie gehen wie selbstständige Gebäude in die Berechnung ein.

Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die nicht mehr als drei Geschosse haben, ist eine zusätzliche Vereinfachung in die Bauordnung aufgenommen worden. Hier werden allseits nur noch 3 m tiefe Abstandsflächen vor Außenwänden erforderlich.

Planungsrechtliche Vorgaben

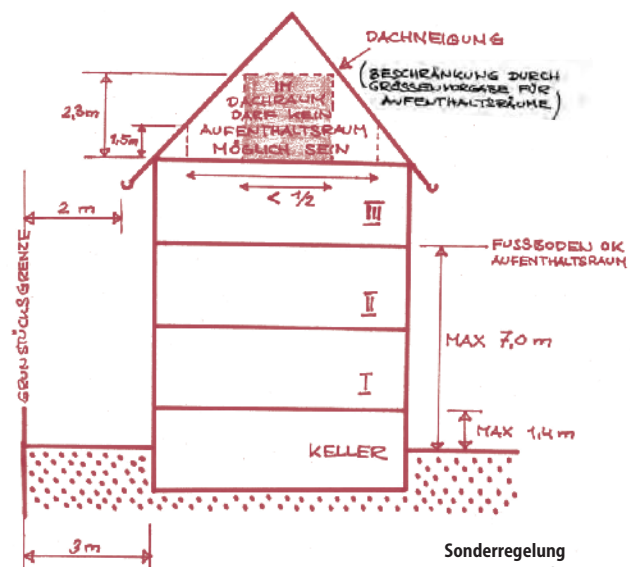
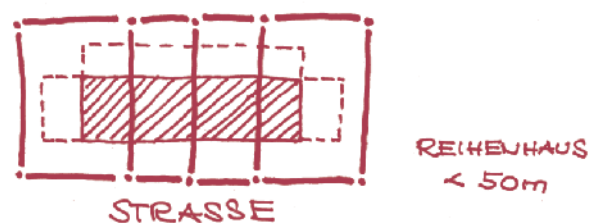
Die neue Bauordnung stellt deutlich heraus, dass das bundesrechtliche Bauplanungsrecht gegenüber der Bauordnung Vorrang hat. Dies gilt für Regelungen der offenen/geschlossenen Bauweise, Festsetzungen von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) und Bebauungstiefen.

Auch Entscheidungen auf der Grundlage des Einfügungsgebotes des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehen den Abstandsflächenregelungen vor. Soweit ein Gebäude planungsrechtlich an die Grenze gebaut werden darf, steht es der Bauherrin oder dem Bauherrn frei, ob ein freistehendes Gebäude mit den Abstandsflächen der Bauordnung zur Nachbargrenze oder z. B. als Doppelhaushälfte an die Nachbargrenze ohne seitliche Abstandsfläche gebaut wird.

Im Bebauungsplan kann die offene, die geschlossene oder eine abweichende Bauweise festgesetzt sein.

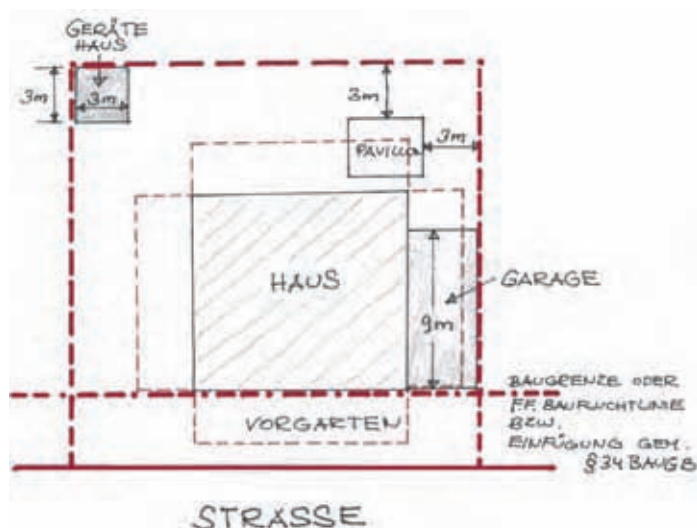
In der **offenen Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO) müssen die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, es sind jedoch auch Doppelhäuser oder Hausgruppen mit max. 50 m Gesamtlänge möglich.

Sie dürfen nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden; die beiden Häuser eines Doppelhauses oder die Häuser einer Hausgruppe dürfen somit jeweils an der gemeinsamen Grenze mit den Außenwänden aneinandergesetzt werden, vor den übrigen nicht an Grundstücksgrenzen zulässigen Außenwänden müssen die Abstandsflächen der Bauordnung eingehalten werden.



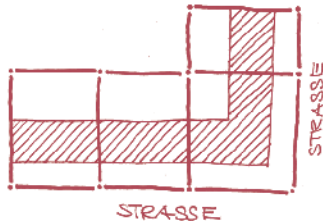
Sonderregelung
3 m-Abstandsflächen:
Wohngebäude Gebäude-
klassen 1 und 2 mit
max. 3 Geschossen

Grenzgaragen ändern nicht die Bauweise;
sie sind auch in der **offenen Bauweise** an der
Grundstücksgrenze möglich.

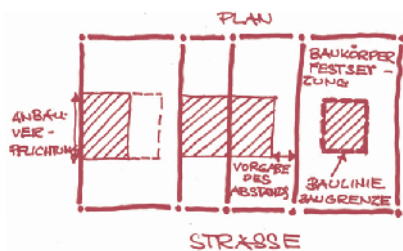


Garagen und Nebengebäude:
- an einer Grundstücksgrenze max. 9 m Länge
- an mehreren Grundstücksgrenzen max. 15 m Länge

In der **geschlossenen Bauweise** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Hier muss von beiden Seiten an die Grundstücksgrenze gebaut werden.



Die **abweichende Bauweise** kann in einem Bebauungsplan festgesetzt sein (z. B. Baukörperfestsetzung oder Baufensterregelung) oder sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) aus der Umgebungsbebauung ergeben.



Abweichungen von den strikten Regelungen des Bauplanungsrechts unterliegen grundsätzlich der Prüfung im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB und müssen gesondert beantragt und genehmigt werden.

Erleichterungen für Grenzgaragen

Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten und mit nicht mehr als 3 m Wandhöhe dürfen ohne Abstandsflächen auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese an der Grundstücksgrenze oder in unmittelbarer Nähe errichteten Gebäude dürfen entlang einer eigenen Grundstücksgrenze eine Länge von 9 m und insgesamt an allen Grundstücksgrenzen eine Länge von 15 m nicht überschreiten. So sind Garagen oder Nebengebäude auch in Ecksituationen an zwei oder mehr Grundstücksgrenzen zulässig.

Diese privilegierten Garagen oder Nebengebäude dürfen auch geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 45° haben; sie dürfen aller-

dings nicht über eine Feuerstätte (Anlage bzw. Einrichtung zur Erzeugung von Wärme durch Verbrennung) verfügen.

Auch gebäudeunabhängige Solaranlagen können mit einer maximalen Höhe von 3 m und einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Sie sind jedoch bei den sonstigen privilegierten Anlagen mitzurechnen (max. 15 m Länge je Grundstück).

Brandschutz

Mit der neuen Bauordnung wird das Brandschutzkonzept der Musterbauordnung – Fassung November 2002 – umgesetzt. Alle materiellen Brandschutzanforderungen an Gebäude, bei denen es sich nicht um → Sonderbauten handelt, sind aus der Bauordnung und den bekannt gemachten Technischen Baubestimmungen direkt abzulesen. Für Sonderbauten bedarf es der einzelfallbezogenen Beurteilung, ob zur Gefahrenabwehr weitergehende Brandschutzanforderungen gestellt werden müssen oder ob Erleichterungen von den materiellen Anforderungen gestattet werden können.

Mit dem Brandschutzkonzept werden für kleine Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Gebäude in Zellenbauweise der Gebäudeklasse 4 Erleichterungen bezüglich der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile umgesetzt. Damit wird auch die konstruktive Holzverwendung für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen ermöglicht.

Die Grundanforderungen an Gebäude hinsichtlich des Brandschutzes werden in § 14 formuliert. Der Entstehung eines Brandes muss vorgebeugt werden, ebenso der Brandausbreitung, unter der nun eindeutig die Ausbreitung von Feuer **und** Rauch verstanden wird. Im Brandfall muss die Rettung von Menschen und Tieren möglich sein, wie auch wirksame Löscharbeiten. Diese Grundanforderungen werden in § 26 aufgegriffen und vervollständigt: Die Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile werden genannt. Leicht entflammable Baustoffe dürfen grundsätzlich nicht verwendet werden. Die Zuordnung der

verbal formulierten Brandschutzanforderungen zu den Baustoff- bzw. Bauteilklassen erfolgt hingegen in der Bauregelliste A Teil 1, Anlagen 01 und 02. Die getrennte Betrachtung der Baustoff- und Bauteilanforderungen ermöglicht die Zuordnung sowohl zu den deutschen Klassen nach DIN 4102 als auch zu den europäischen Klassifizierungskriterien.

Die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen ergeben sich aus den Regelungen der §§ 27 bis 32 zu Wänden, Decken und Dächern. Zusätzlich werden Bauteile nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (eine sog. Brandschutzbekleidung) und nichtbrennbaren Dämmstoffen haben (wobei das Brandschutzvermögen der Brandschutzbekleidung zusätzlich zur Feuerwiderstandsfähigkeit nachzuweisen ist),
4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

Den Regelungen der §§ 27 bis 32 werden jeweils Schutzzieleformulierungen voran gestellt, bestehend aus zwei Elementen: die vom Bauteil verlangte Funktion (wie standsicher im Brandfall) und die zeitliche Dauer (ausreichend lange). In Abhängigkeit von der Gebäudeklasse werden anschließend die für das Bauteil geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit festgelegt – auch unterschieden nach bestimmten Fallgestaltungen – und die Anforderungen an die für das Bauteil zu verwendenden Baustoffe formuliert.

Die konkreten Mindestanforderungen an die Bauteile sind **nachfolgenden** Tabellen zu entnehmen.

Tabelle: Bauteilanforderungen

		Mindestanforderungen				
§§	Gebäudeklassen	1	2	3	4	5
	Bauteile					
27	Tragende und aussteifende Wände und Stützen					
	Tragende und aussteifende Wände und Stützen	ohne	fh	fh	hfh	fb
	im Dachgeschoss, wenn darüber noch Aufenthaltsräume sind	ohne	fh	fh	hfh	fb
	im obersten Dachgeschoss	ohne	ohne	ohne	ohne	ohne
	Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen	ohne	ohne	ohne	ohne	ohne
	im Kellergeschoss	fh	fh	fb	fb	fb
28	Außenwände					
	nichttragende Außenwände u. nichttragende Teile tragender Außenwände	ohne	ohne	ohne	nbr oder fh und rB	nbr oder fh und rB
	Oberflächen von Außenwänden, Außenwandbekleidungen, Balkonbekleidungen gem. Abs. 3 Satz 2	ohne	ohne	ohne	sfl	sfl
29	Trennwände					
	Trennwände	fh, bei Wohngeb. ohne	fh und rB, bei Wohngeb. ohne	fh und rB	hfh und rB	fb und rB
	Trennwände in den obersten Geschossen von Dachräumen			fh und rB	fh und rB	fh und rB
	wegen der Nutzung erforderl. Öffnungen in Trennwänden nach Abs. 2	fh und dts bei Wohngeb. ohne		fh und dts	fh und dts	fh und dts
30	Brandwände					
	Brandwände					fb und wmB
	zulässige andere Wände anstelle von Brandwänden	hfh	hfh	hfh	hfh und wmB	
	Gebäudeabschlusswände	ia: fh und ai: fb	ia: fh und ai: fb	ia: fh und ai: fb	hfh und wmB	fb und wmB

		Mindestanforderungen				
§§	Bauteile	1	2	3	4	5
	Gebäudeabschlusswände zw. Wohngebäude und angebautem landwirtschaftl. Gebäude, welches > als 2000 m³ hat	fb	fb	fb	fb	fb
	wegen der Nutzung erforderl. Öffnungen in inneren Brandwänden und anderen Wänden anstelle von Brandwänden	hfh und dts	hfh und dts	hfh und dts	hfh und dts	fb und dts
31	Decken					
	Decken	ohne	fh	fh	hfh	fb
	Decken im Dachgeschoss, wenn darüber keine Aufenthaltsräume möglich sind	ohne	ohne	ohne	ohne	ohne
	Decken im Dachgeschoss, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind	ohne	fh	fh	hfh	fb
	Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen	ohne	ohne	ohne	ohne	ohne
	Decken im Kellergeschoss	fh	fh	fb	fb	fb
	Decken unter und über explosionsgefährdeten Räumen	fb, bei Wohngeb. ohne		fb	fb	fb
	Decken zw. landwirtschaftl. genutztem Teil und dem Wohnteil eines Gebäudes	fb	fb	fb	fb	fb
34 35	notwendige Treppen, notwendige Treppenräume					
	Treppen, tragende Teile	ohne	ohne	nbr oder fh	nbr	fh und nbr
	Außentreppen, tragende Teile	ohne	ohne	nbr	nbr	nbr
	Treppenraumwände, die nicht Außenwände sind			fh	hfh und wmB	fb und wmB
	Bekleidungen in Treppenräumen			nbr	nbr	nbr
	Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile			sfl	sfl	sfl
	Öffnungen zu Kellergeschossen, nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lagern, sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten > 200 m², ausgenommen Wohnungen			fh und rdts	fh und rdts	fh und rdts
	Öffnungen zu Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten			dts	dts	dts
	Öffnungen zu notw. Fluren			rdts	rdts	rdts

		Mindestanforderungen				
§§	Bauteile	Gebäudeklassen				
		1	2	3	4	5
36	notwendige Flure als rB					
	Wände notw. Flure			fh	fh	fh
	Wände notw. Flure in Kellergeschossen	fb, bei Wohngeb. ohne		fb	fb	fb
	Bekleidungen in Fluren			nbr	nbr	nbr
39	Aufzüge					
	Fahrschachtwände als rB			fh	hfh	fb und nbr
40 41	Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle, Lüftungsanlagen					
	Installationsschächte und Lüftungsanlagen	ohne	ohne	s. Muster-Leitungsanlagenrichtlinie s. Muster-Lüftungsanlagenrichtlinie		
	Installationsschächte sowie Lüftungsanlagen in Wohnungen und Nutzungseinheiten = < 400 m²	ohne	ohne	ohne	ohne	ohne
46	Aufbewahrung fester Abfallstoffe					
	Abfall-Aufstellräume			wie Trennwände und Decken		

Allgemeine Anforderungen:

Es gilt grundsätzlich das Verwendungsverbot leicht entflammbarer Baustoffe (§ 26 Abs.1, Satz 2 BauO Bln). Soweit in der BauO Bln (auch hier in der Tabelle) nicht anders bestimmt, gelten für Bauteile folgende Baustoffanforderungen:

Feuerbeständige Bauteile (fb):

Tragende und aussteifende Bauteile müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Raumabschließende Bauteile müssen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) haben (§ 26 Abs. 2 Satz 2 Nr.2). Feuerwiderstandsdauer 90 Minuten

Hochfeuerhemmende Bauteile (hfh):

Tragende und aussteifende Bauteile dürfen aus brennbaren Baustoffen bestehen. Sie müssen allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben (§ 26 Abs. 2 Satz 2 Nr.3). Feuerwiderstandsdauer: 60 Minuten.

Feuerhemmende Bauteile (fh):

Alle Teile sind brennbar zulässig (§ 26 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4). Feuerwiderstandsdauer: 30 Minuten.

rB = Ausbildung als raumabschließendes Bauteil

dt = dichtschießend

dts = dicht- und selbstschießend

rdts = rauchdicht und selbstschießend

ia = von innen nach außen

ai = von außen nach innen

wmB = widerstandsfähig gegen mechanische Beanspruchung

sfl = schwerentflammbar

nbr = nichtbrennbar

Zuordnung bauordnungsrechtlicher Begriffe zu Normbegriffen siehe Bauregelliste A Teil 1, Anlagen 0.1 und 0.2

Wesentlicher Bestandteil des Brandschutzkonzepts sind die Regelungen in den §§ 33 bis 39 zu den Rettungswegen. Die grundsätzlichen Festlegungen zum Rettungswegesystem, wonach jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege haben muss, wird in § 33 den Einzelregelungen voran gestellt. Die Brandschutzanforderungen an die Bauteile der Rettungswege, wie Treppen, Treppenträume, notwendige Flure sind den Tabellen zu entnehmen.

Abweichungen

Können Anforderungen der Bauordnung aus bestimmten Gründen nicht eingehalten werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag eine Abweichung zulassen (§ 68). Die Abweichung ersetzt die bisherige Befreiung, die an enge Voraussetzungen – vor allem das Vorliegen eines atypischen Einzelfalls – geknüpft war.

Zwei-/Vier-Augen-Prinzip, Sachverständige

Das bestehende Vier-Augen-Prinzip der bautechnischen Prüfung wird beibehalten, jedoch mit Einschränkungen. Das heißt, es müssen nicht mehr alle bautechnischen Nachweise geprüft werden. Ob ein Vorhaben der Prüfpflicht unterliegt, hängt nun nicht mehr vom bauaufsichtlichen Verfahren ab, sondern von der Kombination aus Gebäudeklasse, Schwierigkeit der Baukonstruktion und Gebäudenutzung (§ 67). Neu sind der Prüfsachverständige für Brandschutz, der Prüfsachverständige für Erd- und Grundbau sowie der Prüfsachverständige für technische Anlagen und Einrichtungen.

Aufnahme der Nutzung

Der bisher entscheidende Zeitpunkt der

gen der Voraussetzungen für die Benutzbarkeit eines Gebäudes, eines Anbaus oder einer anderen baulichen Anlage kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde nach eigenem Ermessen kontrollieren. Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung, den Nutzungsbeginn, jeder baulichen Anlage, die einem bauaufsichtlichen Verfahren unterliegt, muss der Behörde mindestens zwei Wochen vorher angezeigt werden. Das gilt auch für Teilbereiche. Zulässig ist der Nutzungsbeginn nach Abschluss der Bauarbeiten grundsätzlich erst, wenn auch die Anbindung an die öffentliche Straße, die Versorgung und Abwasserentsorgung sicher benutzbar hergestellt sind (§ 81).

Planungsrechtlicher Bescheid

Neu ist der planungsrechtliche Bescheid (§ 74), der für ein Bauvorhaben beantragt werden kann, welches dem → vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (nach § 64) zuzuordnen ist. Die einzureichenden Unterlagen über das geplante Vorhaben müssen eine umfassende Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 oder § 35 BauGB ermöglichen. Wird durch diesen Bescheid insgesamt und abschließend die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens festgestellt, folgt daraus die Überleitung in das Verfahren der → Geneh-



Öffentliches Baurecht – Fachrecht (Baunebenrecht)

Jede Person, die Eigentum an Grund und Boden besitzt, kann grundsätzlich über ihr Eigentum verfügen und es nutzen. Der Schutz des Eigentums ist ein in Artikel 14 des Grundgesetzes (GG) verankertes Grundrecht unserer Verfassung. Der Gebrauch des Eigentums soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Die Einschränkung von Eigentumsrechten – im äußersten Fall bis hin zum Entzug – ist ausschließlich zum Wohle der Allgemeinheit zulässig und darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen.

Viele Nutzungsansprüche sind mit „Bauen“ verbunden. Der Grundsatz der Baufreiheit gilt innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen des **öffentlichen Baurechts**, denn es ist ein Interessenausgleich erforderlich zwischen der durch Artikel 14 geschützten Baufreiheit und dem häufig andersartigen Interesse der Allgemeinheit. Das öffentliche Baurecht mit seinen bundes- und landesrechtlichen sowie gemeindlichen Vorschriften bildet letztlich die Ordnung, die für die Nutzung und die Bebauung von Grundstücken sowie die Errichtung baulicher Anlagen auf Grundstücken zu beachten ist. Die bedeutendsten Rechtsquellen des öffentlichen Baurechts sind das **Städtebaurecht** des Bundes, das im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie das **Bauordnungsrecht** der Länder, das in den Landesbauordnungen niedergelegt ist. Hinzu kommen Satzungen der Gemeinden, um damit örtlichen Gegebenheiten oder städtebaulichen Entwicklungszielen Rechnung zu tragen. In Berlin sind dies **Rechtsverordnungen** der Bezirke oder der zuständigen Senatsverwaltung.

Das **Bauplanungsrecht** als Teil des Städtebaurechts des Bundes ist für die Nutzung und Bebaubarkeit von Grundstücken von entscheidender Bedeutung und soll daher im Folgenden näher betrachtet werden.

Neben dem öffentlichen Baurecht sind beim Bauen weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften des so genannten – häufig auch als **Baunebenrecht** bezeichneten – **Fachrechts** zu beachten. Hierzu gehören beispielsweise das Denkmalschutzrecht, das Arbeitsschutzrecht, das Immissionsschutzrecht, das Naturschutzrecht und das Energieeinsparungsrecht. Wie das Bau-

planungsrecht können diese Fachrechtsgebiete erhebliche Auswirkungen auf die Bebaubarkeit von Grundstücken und die Zulässigkeit von Vorhaben haben. Die wichtigsten Rechtsgebiete des Fachrechts sind unter → Beteiligung anderer Dienststellen und Behörden aufgeführt.

Bauplanungsrecht – Grundsätzliches

Die neue Bauordnung bringt, wie die vorstehenden Ausführungen verdeutlicht haben, eine Vielzahl von Änderungen sowohl im materiellen als auch im Verfahrensrecht. Wie bereits in der Bauordnung für Berlin alter Fassung, ist die Frage, in welchem bauordnungsrechtlichen Verfahren ein Vorhaben geprüft wird, an das jeweils geltende **Bauplanungsrecht** geknüpft. Allerdings nimmt nun der Sonderbau nach § 2 Abs. 4 Bauordnung eine besondere Stellung ein, denn er unterliegt immer – unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Situation – dem Baugenehmigungsverfahren. Bei allen anderen Vorhaben ist, wie nach dem bisherigen Recht auch, auf die für das Grundstück geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzustellen. Sie sind entscheidend dafür, ob ein Vorhaben im Genehmigungsverfahren oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren abgewickelt wird.

Die bauplanungsrechtliche Situation ist aber auch bei den verfahrensfreien Bauvorhaben von großer Wichtigkeit: zwar unterliegen diese Bauvorhaben keinem *bauordnungsrechtlichen* Verfahren, aber dennoch können einem solchen Vorhaben beispielsweise bauplanungsrechtliche Vorschriften entgegenstehen, so dass es u. U. nicht am gewünschten Standort oder in der gewünschten Form, in manchen Fällen aber auch überhaupt nicht errichtet werden darf.

Die nachstehenden Ausführungen zum Bauplanungsrecht und planungsrechtlichen Vorschriften, die für eine rechtmäßige Bebauung und Nutzung von Grundstücken maßgeblich sein können, können nur einen groben Überblick über die gesetzlichen Regelungen geben. Sie haben vor allem den Zweck, Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken sowie Bauherrinnen und Bauherren, Architektinnen und Architekten auf die Bedeutung und Auswirkung bauplanungsrechtlicher Bestimmungen im Hinblick auf das Bauen hinzuweisen.





Die Erleichterungen, die das neue Bauordnungsrecht Berlins sowohl in materieller als auch verfahrensrechtlicher Hinsicht bringt, entbinden grundsätzlich nicht von der *Verpflichtung, bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von baulichen Anlagen, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten*, § 53 Bauordnung. Das Bauplanungsrecht hat für die Zulässigkeit einer Bebauung oder Nutzung von Grundstücken eine elementare Bedeutung, und jeder, der ein Bauvorhaben „ins Werk setzen“ möchte, ist gut beraten, sich zunächst bei der hierfür zuständigen Behörde – in aller Regel dem für das Bauplanungsrecht zuständigen Stadtplanungsamt im jeweiligen Bezirksamt – beraten und informieren zu lassen, bevor dem Bauwunsch Taten folgen.

Bauplanungsrecht – Planungsrechtliche Situation

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks ergibt sich im Wesentlichen aus den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 bis 35 des Baugesetzbuchs (BauGB), der „planungsrechtlichen Situation“ des jeweiligen Grundstücks.

Sie ist grundstücksbezogen eindeutig feststellbar und unterscheidet im Wesentlichen folgende Fälle:

- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines „normalen“ Bebauungsplans, § 30 BauGB.
- Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, § 34 BauGB.
- Das Grundstück liegt im Außenbereich, § 35 BauGB.

Der Sonderfall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB kann hier außer Betracht bleiben, denn hier handelt es sich um ein spezielles Planverfahren, das die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens schafft und vertragliche Regelungen zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen erfordert.

Daneben gibt es noch weitere Sonderfälle, wenn nach dem besonderen Städtebaurecht städtebauliche Sanierungs- bzw. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen betrieben werden (§ 136 ff BauGB bzw. § 165 ff BauGB).

Der „normale“ Bebauungsplan, § 30 BauGB

Er ist in der Regel nicht auf ein konkretes Bauvorhaben zugeschnitten, sondern es wird nach den Verfahrensregeln des BauGB ein etwas offener gefasstes allgemeinverbindliches Baurecht geschaffen.

Die inhaltlichen Standard-Anforderungen an einen „normalen“ Bebauungsplan hat der Bundesgesetzgeber in § 30 Absatz 1 BauGB benannt: Wenn er „mindestens Festsetzungen

- über die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen enthält,“

spricht man von einem **qualifizierten Bebauungsplan**. Fehlen eine oder mehrere der vorgenannten Festsetzungen, so handelt es sich um einen **einfachen Bebauungsplan** (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB), in dessen Geltungsbereich sich die Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der fehlenden vorgenannten Festsetzungen nach den §§ 34 oder 35 BauGB ergibt.

Übergeleitetes Planungsrecht

Im **Westteil Berlins** ist das Bauplanungsrecht zum Teil ein so genanntes **übergeleitetes Planungsrecht**, bestehend aus dem Baunutzungsplan von 1958/60 und den planungsrechtlichen Bestimmungen der Berliner Bauordnung von 1958 in Verbindung mit förmlich festgestellten (f. f.) Straßen- und Baufluchtlinien nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875.

Der **Baunutzungsplan (BNP)** ist seinerzeit für das gesamte westliche Stadtgebiet als Teilplan eines vorbereitenden städtebaulichen Plans entwickelt und aufgestellt worden. Er wurde im Laufe der Zeit durch eine Vielzahl von Bebauungsplänen partiell aufgehoben. Er unterscheidet insgesamt sieben verschiedene Baugebiete, für die er die Art und mittels Baustufen das Maß der Nutzung ausweist. Darüber hinaus werden weitere Flächen ausgewiesen, die nicht zur Bebauung vorgesehen sind (Waldgebiete). Die anderen Gebietsausweisungen des BNP, das sind Baulandreserve, besondere Zweckbestimmung und Nichtbaugebiet, gelten nicht als übergeleitet und deshalb als nicht verbindlich. Hier gelten die Vorschriften der §§ 34 oder 35 BauGB.

Die **Bauordnung von 1958** (BO 58) enthält differenzierte planungsrechtliche Bestimmungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, das sich aus den im Baunutzungsplan angegebenen Baustufen ergibt. Weiterhin regelt sie u. a. die Bauweise (offen oder geschlossen) und die Bebauungstiefe.

Die **f. f. Straßen- und Baufluchtlinien** nach dem preußischen Fluchtliniengesetz gelten als Straßenbegrenzungslinien bzw. vordere Baugrenzen weiter und bestimmen die örtlichen Verkehrsflächen.

Durch entsprechende Überleitungsregelungen im Bundesbaugesetz von 1960 gelten die genannten Regelungen für einen Teil des westlichen Stadtgebietes als verbindliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen fort. Sie bilden zusammen die Regelungen, die nach § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan mindestens erforderlich sind. Soweit einzelne Elemente fehlen, liegt kein qualifizierter, sondern ein einfacher Bebauungsplan vor, und die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich hinsichtlich der fehlenden Regelungen ergänzend nach den §§ 34 oder 35 BauGB.

Im **Ostteil Berlins** gibt es auf Grund der historischen Gegebenheiten **kein übergeleitetes Bauplanungsrecht**. Soweit nicht seit 1990 Bebauungspläne festgesetzt worden sind, richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB.

Der unbeplante Innenbereich, § 34 BauGB („innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“)

Liegt ein Grundstück in einem Gebiet, das als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen ist, wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach verschiedenen in § 34 BauGB aufgezählten Merkmalen nach dem Verhältnis des geplanten Vorhabens zum Vorhandenen beurteilt. Das geplante Vorhaben ist nur zulässig, wenn es sich „einfügt“. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) bedeutet „einfügen“, dass das Bauvorhaben den durch die vorhandene Bebauung gebildeten Rahmen nicht überschreiten darf.

Die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben gemäß § 34 BauGB „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücks-

fläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, bleibt grundsätzlich den für das Bauplanungsrecht zuständigen Stadtplanungsämtern vorbehalten.

Der Außenbereich, § 35 BauGB

Außenbereich sind diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans i. S. von § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung frei zu halten. § 35 BauGB formuliert allerdings auch Ausnahmen für solche Vorhaben, die ihrem Wesen nach in den Außenbereich „gehören“ oder an dortige Standortbedingungen gebunden sind.

Eine Abgrenzung von Innen- und Außenbereich kann schwierig sein. Der Verlauf von Grundstücksgrenzen ist hierfür häufig nicht maßgebend. Auch das Vorhandensein von Baulücken wirkt oftmals die Frage auf, wo der Innenbereich endet und der Außenbereich beginnt. Letztlich ist immer eine eingehende Prüfung des betreffenden Gebiets und der vorhandenen Bebauung erforderlich.

Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB

Solange sich ein Bebauungsplan noch im Aufstellungsverfahren befindet, also im Übergangsstadium zwischen altem und neuem Recht, kann ein Vorhaben, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen, gem. § 33 BauGB (schon) im Vorgriff auf die künftigen Festsetzungen zugelassen werden, wenn es mit diesen übereinstimmt. Mit § 33 BauGB hat der Gesetzgeber ein Instrument zur beschleunigten Zulassung von Bauvorhaben geschaffen.

Schutz von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, §§ 14, 15 BauGB

Es gibt Fälle, in denen ein Vorhaben nach den aktuell geltenden bauplanungsrechtlichen Bestimmungen – beispielsweise nach § 34 BauGB – zulässig wäre und folglich genehmigt werden müsste, die Gemeinde aber mit einem Bebauungsplan eine (andere) städtebauliche Ordnung beabsichtigt, der das geplante Vorhaben entgegenstehen würde. Hier sieht das Städtebaurecht zwei Handlungsmöglichkeiten zum Schutz des Planungsziels vor:



- Es kann eine **Veränderungssperre** erlassen werden, § 14 BauGB. Sie hat zum Inhalt, dass Vorhaben nicht durchgeführt und wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen nicht zulässig sind. Eine solche Veränderungssperre darf nicht unbegrenzt verhängt werden; sie tritt normalerweise nach zwei Jahren außer Kraft, kann aber unter bestimmten Bedingungen um weitere zwei Jahre verlängert werden.
- Wenn von einer Veränderungssperre kein Gebrauch gemacht wird, weil z. B. der Bebauungsplan kurz vor seiner Festsetzung steht, kann die **Entscheidung** über die Zulässigkeit eines Vorhabens auch gem. § 15 BauGB für einen Zeitraum von **bis zu 12 Monaten zurückgestellt** werden.

Wird kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, kann eine vorläufige Untersagung ausgesprochen werden. Diese steht der Zurückstellung gleich.

Vorbescheid, Planungsrechtlicher Bescheid

Vorbescheid (§ 74)

Vor Einreichung eines Bauantrages können bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben schriftlich einzelne Fragen an die für das Bauvorhaben zuständige Bauaufsichtsbehörde gestellt werden. Diese werden dann verbindlich durch einen drei Jahre geltenden Vorbescheid beantwortet. Dessen Gültigkeit kann durch schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Planungsrechtlicher Bescheid (§ 74)

Neu ist der planungsrechtliche Bescheid, der für ein Bauvorhaben beantragt werden kann, welches dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (nach § 64) zuzuordnen ist. Die einzureichenden Unterlagen über das geplante Vorhaben müssen eine umfassende Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 oder § 35 BauGB ermöglichen. Wird durch diesen Bescheid insgesamt und abschließend die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens festgestellt, folgt daraus die Überleitung in das Verfahren der Genehmigungsfreistellung nach § 63.



Welche Vorhaben sind genehmigungsfrei, welche genehmigungspflichtig?

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 75 und 76 nichts anderes bestimmt ist.

Die Genehmigungsfreiheit (nach § 60 Abs. 2) bezieht sich nur auf die Baugenehmigung. **Als Bauherrin oder Bauherr sind Sie verpflichtet, die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an das Bauvorhaben einzuhalten.** So sind u. a. die bauordnungsrechtlichen und die bauplanungsrechtlichen Vorschriften, aber auch die Vorschriften anderer Fachgesetze, wie zum Beispiel des Naturschutzrechts, des Wasserrechts und des Denkmalschutzrechts, einzuhalten. Die Verantwortung für die Einholung eventuell erforderlicher Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen anderer Behörden liegt für die genehmigungsfreien Vorhaben bei Ihnen.

Verfahrensfrei (§ 62)

Der Katalog in § 62 enthält alle verfahrensfreien Anlagen.

Hier eine Auswahl:

- **eingeschossige Gebäude** mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m², außer im Außenbereich, sowie untergeordnete Gebäude wie Kioske, Verkaufswagen und Toiletten auf öffentlichen Verkehrsflächen,
- **Garagen**, überdachte Stellplätze sowie deren Abstellräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m je Wand und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m², außer im Außenbereich,
- **Terrassenüberdachungen** mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,
- **Gartenlauben** in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,
- **Wochenendhäuser** auf Wochenendplätzen (in planungsrechtlich gesicherten Wochenendhausgebieten);
- **Abgasanlagen** in und an Gebäuden sowie frei stehende Abgasanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m,
- **Solaranlagen** in und an Dach- und Außenwandflächen sowie gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,

- Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³,
- Mauern einschließlich Stützmauern und **Einfriedungen** mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,
- **Aufschüttungen** und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 300 m²,
- **Schwimmbecken** mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,
- **nichttragende** und nichtaussteifende **Bauteile** in baulichen Anlagen,
- die **Änderung tragender** oder aussteifender **Bauteile** innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- **Fenster und Türen** sowie die dafür bestimmten Öffnungen,
- **nachträgliches Anbringen von Außenwandbekleidungen** bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, nachträgliche Dämmung von Dächern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen;
- **Werbeanlagen an Bagerüsten und Bauzäunen**,
- **Werbeanlagen** mit einer **Ansichtsfläche** bis zu 1 m², an der Stätte der Leistung bis zu 2,50 m²,
- **Werbeanlagen**, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur **vorübergehend** für höchstens drei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,
- **Werbeanlagen** in durch **Bebauungsplan** festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m,
- **Werbeanlagen** auf öffentlichem **Straßenland**,
- **Warenautomaten**;
- nicht überdachte **Stellplätze** mit einer Fläche bis zu 30 m² und deren Zufahrten,
- **Fahrradabstellanlagen** mit einer Fläche bis zu 30 m².

Sonderbauten

Im § 2 Abs. 4 wird der Sonderbaubegriff abschließend definiert. Die Eigenschaften, die ein



Vorhaben zum Sonderbau machen, sind in 18 Nummern katalogisiert. In den Katalog der Sonderbauten sind solche Anlagen aufgenommen worden, bei denen wegen ihrer Größe, wegen der Zahl und/oder der Schutzbedürftigkeit der sich in ihnen aufhaltenden Personen oder aus anderen Gründen ein besonderes Gefahrpotenzial erwartet werden muss. Deshalb wird mit der einleitenden Aussage „die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen“ auch klargestellt, dass es für die Sonderbauteneigenschaft ausreicht, wenn ein Bauvorhaben von einem der in dem Katalog aufgezählten Fälle erfasst wird. Hat ein Vorhaben Sonderbaueigenschaften, unterfällt es dem Baugenehmigungsverfahren.



Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. **Hochhäuser** (Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
2. **bauliche Anlagen** mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als **1 600 m² Brutto-Grundfläche** des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
4. **Verkaufsstätten**, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Brutto-Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer **Büro- oder Verwaltungsnutzung** dienen und einzeln eine Brutto-Grundfläche von mehr als **400 m²** haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. **Versammlungsstätten**
 - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
 - b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
8. **Schank- und Speisegaststätten** mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Brutto-Grundfläche,
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrich-

tungen zur **Unterbringung oder Pflege von Personen**,

10. **Tageseinrichtungen** für Kinder, Behinderte und alte Menschen,
11. **Schulen**, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
12. **Justizvollzugsanstalten** und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
13. **Camping- und Wochenendplätze**,
14. **Freizeit- und Vergnügungsparks**,
15. **Fliegende Bauten**, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
16. **Regallager** mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit **Explosions- oder erhöhter Brandgefahr** verbunden ist,
18. **Anlagen und Räume**, die in den Nummern 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren **Gefahren** verbunden sind.

Die Genehmigungsfreistellung und die Genehmigungsverfahren

Die neue Berliner Bauordnung knüpft mit ihren Verfahren an die bereits bekannten vorhandenen Grundtypen an. Wie bisher gibt es die Genehmigungsfreistellung (§ 63), das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 64) und das Baugenehmigungsverfahren (§ 65).

Die Genehmigungsfreistellung (§ 63)

Bis auf → Sonderbauten unterliegen alle Gebäude diesem Verfahren, soweit es sich um Vorhaben im Bereich eines → qualifizierten Bebauungsplanes handelt und die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist. Die Vorhaben dürfen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Gibt es Unstimmigkeiten, müssen die erforderlichen Ausnahmen und/oder Befreiungen nach § 31 Baugesetzbuch erteilt worden sein.

Liegt ein → planungsrechtlicher Bescheid vor, in dem das geplante Vorhaben abschließend als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden ist, darf das Genehmigungsfreistellungsverfahren angewendet werden.

Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen, müssen durch → bauvorlageberechtigte Personen projektiert und überwacht werden.

Die erforderlichen → Bauvorlagen sind bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Nach einem Monat darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden, wenn die Frist von der Baugenehmigungsbehörde nicht um einen weiteren Monat verlängert wird. Dies könnte notwendig sein, weil die Behörde erklärt, ein → vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchführen zu wollen oder eine → vorläufige Untersagung nach § 15 Baugesetzbuch ausspricht.

Dann werden Ihnen die Bauvorlagen zurück gereicht.

Wenn Sie bereits bei Einreichung der Bauvorlagen bestimmt haben, dass diese Bauvorlagen in einem solchen Fall als Bauantrag zu behandeln sind, gilt dies nicht.

Es geht aber auch kürzer. Teilt nämlich die Bauaufsichtsbehörde vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und auch keine Untersagung nach § 15 Baugesetzbuch ausgesprochen wird, dürfen Sie mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 64)

Bis auf → Sonderbauten unterliegen alle Gebäude diesem Verfahren immer dann, wenn ein Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches eines → qualifizierten Bebauungsplanes errichtet werden soll.

Die Vorhaben müssen durch → bauvorlageberechtigte Personen projiziert und überwacht werden.

Geprüft wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach §§ 29 bis 38 Baugesetzbuch. Geprüft werden außerdem beantragte und erforderliche → Abweichungen im Sinne des § 68, wie auch die Übereinstimmung mit den Anforderungen der §§ 4 bis 6 und § 67.

Diese Paragraphen regeln die generelle Bebaubarkeit eines Grundstücks und sichern die Einhaltung der Anforderungen an die Standortsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz.

Geprüft werden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, wenn das jeweilige Fachrecht das so vorsieht. Dies gilt zum Beispiel für das Denkmalschutzrecht.

(...Das passiert bei der Behörde...)

Die Bauaufsichtsbehörde prüft innerhalb von zwei Wochen, ob Ihr Bauantrag vollständig ist. Die Vollständigkeit wird Ihnen schriftlich bestätigt. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist erhebliche Mängel auf, werden Sie als Bauherrin oder Bauherr von der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, die Mängel in einer bestimmten Frist zu beheben. Die fehlenden Unterlagen und Mängel sind abschließend benannt. Bitte beachten Sie: Können Sie die Frist nicht einhalten, gilt Ihr Antrag als zurückgenommen. Auch in diesem Fall können → Gebühren fällig werden.

Ihr Bauantrag gilt nach Ablauf von drei Wochen nach Eingang als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde weder die Vollständigkeit bestätigt, noch zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat.

Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde Stellungnahmen verschiedener Stellen ein. Das sind diejenigen Behörden und Dienststellen, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift (Fachrecht) vorgeschrieben ist. Oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann.

Diese Behörden und Dienststellen dürfen, um das Vorhaben beurteilen zu können, von Ihnen zusätzliche Unterlagen und Angaben fordern. Die Frist von einem Monat, in dem die Stellungnahme vorliegen soll, wird unterbrochen bis alle zur Beurteilung notwendigen Unterlagen vorliegen.

Anders als bisher entfällt die Beteiligung oder Anhörung, wenn die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Damit erhalten Sie als Bauherrin oder Bauherr die Möglichkeit, etwa mit Fachbehörden bereits im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens das Bauvorhaben abzuklären und auf diese Weise eine Verfahrensbeschleunigung zu erzielen. Beachten Sie bitte, diese Zustimmung zum Bauantrag muss formell den Erfordernissen einer Zusicherung (§ 38 Verwaltungsverfahrensgesetz) entsprechen. Sie muss schriftlich ergehen und ist eine verbindliche Selbstverpflichtung der Behörde, dass der fragliche Sachverhalt in bestimmter Weise beurteilt wird.



Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet innerhalb von einem Monat über die Zulässigkeit des Vorhabens. Auch diese Frist beginnt erst, wenn alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen. Bitte beachten Sie, dass zu den Nachweisen auch die Berichte über die geprüften bautechnischen Nachweise nach § 67 Abs. 2 gehören.

Sollte das Vorhaben ohne Einschränkungen zulässig sein, muss die Bauaufsichtsbehörde keine schriftliche Baugenehmigung erteilen. Sie gilt nach Fristablauf automatisch als erteilt (Genehmigungsfiktion). Wenn Sie es beantragen, muss die Behörde Ihnen den Eintritt dieser Fiktion schriftlich bestätigen.

Andererseits gilt die Genehmigungsfiktion nicht, wenn Sie schriftlich auf diese Rechtsfolge verzichtet haben. Dies ist dann zu empfehlen, wenn Ihre Pläne korrigiert werden müssen, um die gewünschte Genehmigung zu erhalten, die Bauaufsicht aber – um die Entstehung einer rechtswidrigen fiktiven Baugenehmigung zu verhindern – eine Versagung ankündigt. Sie ist ferner dann zu empfehlen, wenn Sie anstelle einer lediglich durch Fristablauf erlangten fiktiven Baugenehmigung lieber eine auch materiell-rechtlich substantiierte behördliche Entscheidung über den Bauantrag erhalten möchten.

Das Baugenehmigungsverfahren (§ 65)

Nur → Sonderbauten unterliegen dem Baugenehmigungsverfahren. Grund hierfür ist das besondere Gefahrenpotential, das von diesen Gebäuden und Nutzungen ausgehen kann. Geprüft werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit. Geprüft werden im Baugenehmigungsverfahren auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, wenn das jeweilige Fachrecht das so vorsieht. Dies gilt zum Beispiel für das Denkmalschutzrecht.

Soweit das Fachrecht keinen Verweis auf ein Baugenehmigungsverfahren beinhaltet, muss mit der Baugenehmigung nicht mehr gewartet werden, bis nach anderem öffentlichen Recht Genehmigungen vorliegen. Sie als Bauherrin oder Bauherr haben selbst dafür Sorge zu tragen, dass das andere Recht eingehalten wird. → (Leitfaden)

(...Das passiert bei der Behörde...)

Die Bauaufsichtsbehörde prüft innerhalb von zwei Wochen, ob Ihr Bauantrag vollständig ist. Die Vollständigkeit wird Ihnen schriftlich bestätigt. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist erhebliche Mängel auf, werden Sie als Bauherrin oder Bauherr von der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, die Mängel in einer bestimmten Frist zu beheben. Bitte beachten Sie: Können Sie die Frist nicht einhalten, gilt Ihr Antrag als zurückgenommen. Auch in diesem Fall können → Gebühren fällig werden.

Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde Stellungnahmen verschiedener Stellen ein. Das sind diejenigen Behörden und Dienststellen, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift (Fachrecht) vorgeschrieben ist oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann. Diese Behörden und Dienststellen dürfen von Ihnen zusätzliche Unterlagen und Angaben fordern, um das Vorhaben beurteilen zu können. Die Frist von einem Monat, in dem die Stellungnahme vorliegen soll, wird unterbrochen bis alle zur Beurteilung notwendigen Unterlagen vorliegen.

Anders als bisher entfällt die Beteiligung oder Anhörung, wenn die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Damit erhalten Sie als Bauherrin oder Bauherr die Möglichkeit, etwa mit Fachbehörden bereits im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens das Bauvorhaben abzuklären und auf diese Weise eine Verfahrensbeschleunigung zu erzielen. Beachten Sie bitte: Diese Zustimmung zum Bauantrag muss formell den Erfordernissen einer Zusicherung (§ 38 Verwaltungsverfahrensgesetz) entsprechen. Sie muss schriftlich ergehen und ist eine verbindliche Selbstverpflichtung der Behörde, dass der fragliche Sachverhalt in bestimmter Weise beurteilt wird.

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet innerhalb von einem Monat über die Zulässigkeit des Vorhabens. Auch diese Frist beginnt erst, wenn alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen. Bitte beachten Sie, dass zu den Nachweisen auch die Berichte über die geprüften bautechnischen Nachweise nach § 67 Abs. 2 gehören.



Die Teilbaugenehmigung (§ 73)

Haben Sie Ihren Bauantrag eingereicht? Dann kann Ihnen auf schriftlichen Antrag die Baugenehmigungsbehörde gestatten, schon vor Erteilung der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte zu beginnen. Diese Teilbaugenehmigung wird Ihnen schriftlich erteilt. Die Vorschriften des § 71 für eine Baugenehmigung und den Baubeginn gelten sinngemäß auch für die Teilbaugenehmigung.

Die Geltungsdauer

Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung gelten nach ihrer Erteilung drei Jahre. Sie erlöschen, wenn innerhalb dieser drei Jahre mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Genehmigungen können auf schriftlichen Antrag verlängert werden. Bitte beachten Sie die Vorschriften des § 72 Abs. 2.

Der Abbruch von Anlagen (Beseitigung)

Alle Anlagen, deren Errichtung nach dem neuen Gesetz verfahrensfrei (§ 62) ist, brauchen für ihre Beseitigung keine Genehmigung. Das gilt auch für freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 sowie für sonstige Anlagen, die keine Gebäude und nicht höher als 10 m sind. Bei der Beseitigung solcher Anlagen treten in der Regel keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten auf.

Denken Sie bitte auch an andere Rechtsvorschriften, die betroffen sein könnten – z. B. Denkmalschutz.

Die beabsichtigte Beseitigung aller anderen Anlagen ist der Bauaufsichtsbehörde mindestens einen Monat zuvor anzuzeigen. Die Anzeige dient der Information der Behörde, die je nach Lage der Dinge in entsprechender Weise reagieren kann. Die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, muss der Bauaufsichtsbehörde nachgewiesen werden und wird von ihr geprüft. Ein Standsicherheitsnachweis wird auch dann von der Behörde gefordert und geprüft, wenn die Beseitigung eines Gebäudes sich auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann.

Die Nutzungsänderung

Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen immer dann, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.

Die Nutzungsänderung → verfahrensfreier Anlagen (§ 62) ist ebenfalls verfahrensfrei. Alle anderen Anlagen sind je nach Voraussetzung den vorgenannten Verfahren

- Genehmigungsfreistellung
- vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- Baugenehmigungsverfahren zuzuordnen.

Werbeanlagen (§ 10)

Zu den Werbeanlagen zählen bauliche Anlagen und Anlagen, die keine baulichen Anlagen sind. Es zählen hierzu somit auch Anlagen zur Erzeugung von Lichtstrahlen, die auf Giebelwände projiziert sind, oder Lichtstrahlen am Nachthimmel, etwa zum Hinweis auf eine Veranstaltung (z. B. Diskothekenreklame).

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten sind jedoch Fremdwerbungen mit wenigen Ausnahmen unzulässig.

Eine Sondersituation stellen Werbeanlagen dar, die an Baugerüsten oder Bauzäunen vorübergehend angebracht werden, oder solche Anlagen, die erkennbar nur vorübergehend angebracht werden, wenn mit ihrem Inhalt vorrangig im öffentlichen Interesse liegende Ziele und Zwecke verfolgt werden (z. B. Finanzierung zur Instandsetzung herausragender baulicher Anlagen oder Sponsoren für im Allgemeininteresse stehende Veranstaltungen, wie z. B. Fußball-WM oder ähnliche Veranstaltung).

Die von den Gebietsarten unabhängig einzuschätzende Frage der Verunstaltung ist immer zu berücksichtigen. Grundsätzlich dürfen Werbeanlagen weder bauliche Anlagen noch das Straßen- oder Landschaftsbild verunstalten, noch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Auch Störungen durch Häufungen sind unzulässig. Für jedes Baugebiet ist von Fall zu Fall entscheidend, ob sich die Werbeanlage in das Orts- und Landschaftsbild störungsfrei einfügt. Eine Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes hängt von der zu schützenden Situation ab. So kann z. B. die Be-



deutung eines Straßenzuges, eines Platzes oder einer Anlage, in der die Werbeanlage wirksam werden soll, die Zulässigkeit beeinflussen.

Genehmigung von Werbeanlagen

Werbeanlagen bedürfen nur einer Genehmigung, wenn sie als auf Dauer bestimmte bauliche Anlagen an der Stätte der Leistung über 2,5 m², an anderen Standorten über 1 m² groß sind (Fremdwerbung).

Werbeanlagen auf öffentlichem Straßenland und Warenautomaten bedürfen grundsätzlich keiner Baugenehmigung. Über ihre Zulässigkeit ist im Rahmen straßenrechtlicher Sondernutzungserlaubnisse zu entscheiden (bezirkliche Tiefbauämter).

Welche Bauvorlagen brauche ich und wer ist bauvorlageberechtigt?

Die Bauverfahrensverordnung

Die Bauverfahrensverordnung regelt für die jeweiligen Verfahren die einzureichenden Bauvorlagen und – soweit erforderlich – den Zeitpunkt des Vorliegens der Prüfberichte oder Erklärungen über die Prüfung der bautechnischen Nachweise.

Unter genau festgeschriebenen Voraussetzungen wird es in Zukunft möglich sein, die durch Rechtsvorschrift angeordnete Schriftform durch die elektronische Form (elektronisches Dokument mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz) zu ersetzen.

Was sind Bauvorlagen?

Bauvorlagen sind die zur Bearbeitung und Beurteilung erforderlichen, das Bauvorhaben konkret beschreibenden Unterlagen, die zusammen mit dem Bauantrag, für die Anzeige einer beabsichtigten Beseitigung oder im Genehmigungsverfahren bei der zuständigen Behörde einzureichen sind. In besonders begründeten Fällen müssen diese Unterlagen zur Beurteilung der Einwirkung der baulichen Anlage auf die Umgebung entsprechende Aussagen und Darstellungen beinhalten. Dies schließt auch Belange des Denkmalrechtes oder des Umwelt- und Naturschutzes mit ein.

Je nach Art des durchzuführenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens – Vorbescheid, Planungsrechtlicher Bescheid, Beseitigung von

Anlagen, Genehmigungsfreistellung, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren – sind, abgestimmt auf den entsprechend erforderlichen Informations- und Prüfumfang, Bauvorlagen einzureichen. Je nach Verfahrensart stehen entsprechende Antragsformulare zur Verfügung (<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/bauen.shtml>)

Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein. Wer bauvorlageberechtigt ist, regelt § 66.

Der statistische Erhebungsbogen gehört zu den einzureichenden Bauvorlagen. Dort werden für eine statistische Auswertung Daten rund um das Vorhaben erhoben. Dieser Bogen wird vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg ausgewertet.

Sie bekommen diesen Erhebungsbogen in den bezirklichen Bürgerbüros, bei den Bauaufsichtsbehörden, dem Amt für Statistik Berlin Brandenburg oder online unter: <http://www.statistik-bw.de/baut/html>.

Vollständigkeit von Bauvorlagen (Fiktion) im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

Ihr Bauantrag gilt nach Ablauf von drei Wochen nach Eingang als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde weder die Vollständigkeit bestätigt, noch zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vollständigkeit des Bauantrags aber nur im Hinblick darauf prüfen, ob überhaupt mit dem Beteiligungsverfahren begonnen werden kann.

Ist der Bauantrag vollständig, holt sie Stellungnahmen verschiedener Stellen ein. Das sind diejenigen Behörden und Dienststellen, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift (Fachrecht) vorgeschrieben ist oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann.

Ob die Bauvorlagen für die Beurteilung ausreichend, d. h. vollständig sind, entscheiden die beteiligten Behörden oder sonstigen Stellen.

Diese Behörden und Dienststellen dürfen von Ihnen zusätzliche Unterlagen und Angaben fordern. Die Frist von einem Monat, in dem die Stellungnahme vorliegen soll, wird unterbrochen bis alle zur Beurteilung notwendigen Unterlagen vorliegen.

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet innerhalb von einem Monat über die Zulässigkeit des Vorhabens. Diese Frist beginnt erst, wenn alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen.

Sollte das Vorhaben ohne Einschränkungen zulässig sein, muss die Bauaufsichtsbehörde keine schriftliche Baugenehmigung erteilen. Sie gilt nach Fristablauf automatisch als erteilt (Genehmigungsfiktion). Wenn Sie es beantragen, muss die Behörde Ihnen den Eintritt dieser Fiktion schriftlich bestätigen.

Andererseits gilt die Genehmigungsfiktion nicht, wenn Sie schriftlich auf diese Rechtsfolge verzichtet haben. Dies ist dann zu empfehlen, wenn Ihre Pläne korrigiert werden müssen, um die gewünschte Genehmigung zu erhalten, die Bauaufsicht aber – um die Entstehung einer rechtswidrigen fiktiven Baugenehmigung zu verhindern – eine Versagung ankündigt.

Sie ist ferner dann zu empfehlen, wenn Sie anstelle einer lediglich durch Fristablauf erlangten fiktiven Baugenehmigung lieber eine auch materiellrechtlich substantiierte behördliche Entscheidung über den Bauantrag erhalten möchten.

Was sind bautechnische Nachweise?

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz muss von der Entwurfsverfasserin oder vom Entwurfsverfasser oder der Fachplanerin oder dem Fachplaner nachgewiesen werden. Bautechnische Nachweise sind außerdem die nach § 1 der Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparungsverordnung in Berlin (EnEV-DVO Bln) vom 9. Dezember 2005 (GVBl. S. 797) in der jeweils geltenden Fassung zu erstellenden Nachweise. Der bautechnische Nachweis ist die Bestätigung, dass die durch Normen konkretisierten Schutzziele der Bauordnung erfüllt sind. Eine Prüfung der bautechnischen Nachweise (Vier-Augen-Prinzip) findet in den Bereichen Schall-, Wärme- und

Erschütterungsschutz nicht statt; die Verantwortung liegt hier beim Aufsteller des bautechnischen Nachweises. Auch der Standsicherheits- und Brandschutznachweis unterliegt nicht mehr durchgängig dem Vier-Augen-Prinzip. Je nach Schwierigkeitsgrad und Gefährdungspotenzial wird zwischen Bauvorhaben, bei denen die Entwurfsverfasserqualifikation für die Erstellung des bautechnischen Nachweises genügt und solchen, bei denen eine Prüfung derartiger Nachweise geboten ist, differenziert. In den Fällen, wo das Vier-Augen-Prinzip (bezüglich der Standsicherheit und des Brandschutzes) noch erforderlich ist, wird durch die Regelungen der Bauordnung in Zusammenhang mit der Bautechnischen Prüfungsverordnung der Weg für **eine Prüfung durch beliehene Unternehmer** (Prüfingenieure) geebnet.

Die Prüfung und Überwachung dieser bautechnischer Anforderungen ist – weil die bautechnischen Risiko- und Gefährdungspotenziale nicht verfahrens-, sondern vorhabensabhängig sind – eigenständig geregelt. Das heißt, eine Prüfnotwendigkeit kann sich auch bei einem Vorhaben ergeben, welches der Genehmigungsfreistellung nach § 63 unterliegt. Formale Einzelheiten zu den bautechnischen Nachweisen sind in der Bauverfahrensverordnung geregelt.

Vier-Augen-Prinzip bei der Prüfung bautechnischer Nachweise

GK 5	→	Fachplaner	und	Prüfingenieur	Wann gilt das Vier-Augen-Prinzip beim Standsicherheitsnachweis?
GK 4	→	Fachplaner	und	Prüfingenieur	
GK 3	→	Fachplaner	Prüfung nach Maßgabe des Kriterienkataloges		
GK 2	→	Fachplaner			
GK 1	→	Fachplaner			

Sonderbau		Entwurfsverfasser	und	Prüfingenieur	Wann gilt das Vier-Augen-Prinzip beim Brandschutznachweis?
Garagen über 100 m² Nutzfläche		Entwurfsverfasser	und	Prüfingenieur	
GK 5	→	Entwurfsverfasser	und	Prüfingenieur	Die Bezeichnungen Fachplaner, Entwurfsverfasser und Prüfingenieur gelten hier für Frauen und Männer.
GK 4	→	Entwurfsverfasser	und	Prüfingenieur	
GK 3	→	Entwurfsverfasser	Prüfung entfällt		
GK 2	→	Entwurfsverfasser			
GK 1	→	Entwurfsverfasser			

Sonderfälle

Für → verfahrensfreie Vorhaben (§ 62) sind grundsätzlich keine bautechnischen Nachweise zu erbringen. Einzige Ausnahme ist die Beseitigung baulicher Anlagen nach § 62 Abs. 3 Satz 3.

Abweichungen

Können Anforderungen der Bauordnung aus bestimmten Gründen nicht eingehalten werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag eine Abweichung zulassen, § 68 Bauordnung. Die Abweichung ersetzt die bisherige Befreiung, die an enge Voraussetzungen – vor allem das Vorliegen eines atypischen Einzelfalles – geknüpft war.

Die neue Regelung stellt das mit der jeweiligen Anforderung verfolgte Schutzziel in den Vordergrund der Prüfung, das mitunter auch unter Inanspruchnahme einer Abweichung erreicht werden kann. Damit kann dem Wunsch nach Lösungen, die nicht immer dem ‚Standard‘ entsprechen, flexibler als bisher entsprochen werden.

Eine Abweichung ist schriftlich zu beantragen und zu begründen; ebenso alle bauplanungsrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen nach dem Baugesetzbuch sowie Ermessensentscheidungen nach der Baunutzungsverordnung.

Beteiligung anderer Dienststellen und Behörden

Was macht die Bauaufsichtsbehörde und was muss ich tun?

Bei der Durchführung eines bauaufsichtlichen Verfahrens beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die Dienststellen und Behörden, deren Aufgabenbereich berührt wird, wenn in den von diesen Behörden zu vertretenden Rechtsvorschriften festgeschrieben ist, dass bei Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens die sonst erforderliche eigene Genehmigung in die bauaufsichtliche Genehmigung mit einfließt. Hier „drängt“ sich also ein anderer Rechtsbereich dem Bauordnungsrecht auf; man spricht folgerichtig von **aufgedrängtem Recht**. Das ist beispielsweise so im Denkmalschutzgesetz Berlin festgeschrieben. Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens von der Antragstellerin oder dem Antragsteller kein gesonderter Antrag nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin für ihr oder sein ein Baudenkmal betreffendes Bauvorha-

ben gestellt, schließt die Baugenehmigung die denkmalrechtliche Genehmigung ein.

Andere Gesetze aus dem öffentlichen Recht, beispielsweise das Arbeitsstättenrecht, beinhalten keine entsprechende Regelung; man spricht hier von **nichtaufgedrängtem Recht**. Sind von einer geplanten Baumaßnahme Belange des Arbeitsstättenrechts berührt, z. B. bei der Errichtung einer Produktionsstätte, eines Bürogebäudes, eines Krankenhauses oder einer Verkaufsstätte, wird die zuständige Behörde im bauaufsichtlichen Verfahren nicht beteiligt, die Übereinstimmung mit dem Arbeitsstättenrecht nicht geprüft. An dieser Stelle ist eine bedeutende Änderung eingetreten, denn ab dem 1. Februar 2006 beinhaltet eine Baugenehmigung nicht mehr die umfassende Feststellung der Vereinbarkeit des Vorhabens einschließlich der ihm zugedachten Nutzung mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Dies wird als Aufgabe der bisherigen „Schlusspunkttheorie“ bezeichnet.

Die Schritte zur Prüfung der Übereinstimmung des geplanten Vorhabens mit den Bestimmungen des nichtaufgedrängten Rechts und zur Erlangung evtl. erforderlicher anderer Genehmigungen und Erlaubnisse obliegen jetzt allein der Bauherrin oder dem Bauherrn, deren Eigenverantwortung dadurch gestärkt wird. Andererseits ist ein entscheidender Beitrag zum Bürokratieabbau vollzogen.

Als Hilfsmittel für alle am Bau Beteiligten hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einen so genannten „Leitfaden“ zum Baunebenrecht entwickelt. Es ist zu beachten, dass es je nach Art des Einzelfalles in einem Rechtsbereich (z. B. Naturschutz) mal aufgedrängtes oder nichtaufgedrängtes Recht geben kann. Dieser Leitfaden mit der Auflistung, der Benennung möglichst aller Rechtsgrundlagen und deren Fundstellen wird in seiner Aktualität fortgeschrieben und im Internet auf den Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (www.stadtentwicklung.berlin.de) veröffentlicht. Ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit bis ins Detail, um die man zwar bemüht ist, kann aus dieser Veröffentlichung nicht abgeleitet werden.

Zur Veranschaulichung des „Leitfadens“ zum öffentlichen Baunebenrecht des Bundes und des Landes Berlin dient die folgende Kurzfassung:

Leitfaden zum Baunebenrecht – Übersicht

Hinweis: Aus den Angaben in der folgenden Tabelle ist kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit abzuleiten.

	Rechtsgebiet/ Anwendungsbereich	Aufgedrängtes Recht	Bauherrinnen- oder Bauherrenwunsch	Fachbegriffe (Besonderheiten)
	<i>Rechtsgrundlage*</i>			
		ja; nein; tlw. ja/nein	Beispiele	
1.	Bauplanungsrecht	ja; tlw. nein		
	<i>BauGB i. V. m. AGBauGB</i>		Planungsrechtliche Beurteilung (Teil-)Abweichung vom geltenden Recht Veränderungssperre Zurückstellung	Außen-/Innenbereich Baunutzungsplan Bebauungsplan Geschützte Baubereiche Flächennutzungsplan Sanierungsgebiet Entwicklungsbereich Erhaltungsgebiet
Primäre Zuständigkeit: Bezirk in Berlin, Stadtplanungsamt				
2.	Naturschutzrecht	ja; tlw. nein		
	<i>BauGB, BNatSchG NatSchG Bln LWaldG, BaumSchVO ASOG i. V. m. ZustKat Ord</i>	nein -	Baumaßnahmen in Schutzgebieten oder deren unmittelbarer Nähe – Beeinträchtigung von Bäumen	Naturschutz, Landschaftspflege Programme u. Rahmenpläne Schutzgebiete Naturdenkmale Arten- u. Biotopschutz
Primäre Zuständigkeit: Bezirk in Berlin, Naturschutz- und Grünflächenamt				
3.	Denkmalrecht	ja		
	<i>DSchG Bln ASOG i. V. m. ZustKat Ord</i>		Baumaßnahme im, am oder in unmittelbarer Nähe eines Objektes der Denkmaliste	Denkmaliste, Baudenkmal Denkmalbereich Unmittelbare Umgebung Gartendenkmal
Primäre Zuständigkeit: Bezirk in Berlin, Untere Denkmalschutzbehörde				
4.	Vermessungsrecht	nein		
	<i>VermG Bln, BauGB</i>		Vermessungstechnische Daten Baulinien, Baugrenzen Straßenbegrenzungslinien	Einmessungspflicht für das Liegenschaftskataster Umlegungsbeschluss
Primäre Zuständigkeit: Bezirk in Berlin, Vermessungsamt				
5.	Verkehr; Tiefbau; Straßenrecht	ja und nein		
	<i>FStrG, StVO LuftVG AEG und PbeFG WaStrG, BerStrG</i>	nein - nein - nein - ja - ja - ja - ja - nein - nein - nein -	- Gehwegüberfahrt - Sondernutzung Straßenland - Baustelleneinrichtung Bauvorhaben - an Bundesfernstraßen - in Flughafennähe - nahe Flugsicherungseinrichtungen - höher als 100 m - nahe Bahnbetriebsanlagen - in/an Bundeswasserstraßen - Überprüfung auf Kampfmittel	Vorbauten Sondernutzung Stadtstraßen (übergeordnet und nicht übergeordnet) Bundesfernstraßen Straßenbrücken Flughäfen Bahnanlagen, auch private Bundeswasserstraßen Munitionsfunde, -bergung
Primäre Zuständigkeit: Bezirk in Berlin, Tiefbauamt; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Straßenverkehrsbehörde und Abt. Tiefbau				

	Rechtsgebiet/ Anwendungsbereich	Aufgedrängtes Recht	Bauherrinnen- oder Bauherrenwunsch	Fachbegriffe (Besonderheiten)
6.	Umweltrecht	nein; tlw. ja		
	<i>BlmSchG, UVPG BWG, BBodSchG Bln BodSchG FluLärmG ASOG i. V. m. ZustKat Ord</i>	ja -	Vorhaben mit Emissionen Umgang mit - wassergefährdenden Stoffen Grundstücke: Altlastenverdacht Errichtung schutzbedürftiger Einrich- tungen	Berücksichtigung besonderer Anforderungen Gefahrenbegründende Merkmale Konzentrationswirkung
Primäre Zuständigkeit: Bezirk in Berlin, Umweltamt und u. U. SenGesUmV				
7.	Gesundheitswesen Veterinär-/Lebens- mittelrecht	nein		
	<i>Lebensmittel- und Bedarfsgegenständengesetz Lebensmittelhygienever- ordnung</i>		Lebensmittel: gewerbsmäßige Herstel- lung, Verarbeitung, Behandlung und Verkauf Großküchen, Küchen in Gaststätten und Einrichtungen	Lebensmittel Bedarfsgegenstände Hygiene
Primäre Zuständigkeit: Bezirk in Berlin, Gesundheitsamt/Veterinär- und Lebensmittelaufsichtsamt				
8.	Wohnungswesen	nein		
	<i>WoFG, BelBindG</i>		Zweckentfremdung und Abriss von Wohnraum, der WoFG bzw. BelBindG unterliegt	
Primäre Zuständigkeit: Bezirk in Berlin, Wohnungsamt				
9.	Jugendschutzrecht	nein		
			Gebäude mit mehr als 6 Wohnungen Bauvorhaben mit mehr als 75 Woh- nungen	Notwendiger Kinderspielplatz Mindestspielplatzgröße Öffentlich-rechtlicher Vertrag Ablösemöglichkeit
Primäre Zuständigkeit: Bezirk in Berlin, Jugendamt; Spielplatzplanungsstelle				
10.	Grundstücks- wirtschaft	nein		
Primäre Zuständigkeit: Bezirk in Berlin, Grundstücksamt				
11.	Wirtschaftsrecht	nein		
	<i>GastG</i>		Betreiben einer Gaststätte, Spielhalle u. a.	Neubau Erlaubnis, Betreiberwechsel
Primäre Zuständigkeit: Bezirk in Berlin, Wirtschaftsamt				
12.	Wasserrecht	ja und nein		
	<i>BWG</i>	nein - ja - ja - nein - nein -	- Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen Anlagen - in/an oberirdischen Gewässern - in Wasserschutzgebieten - in Überschwemmungsgebieten - Grundwasserbenutzungen	Ver- und Entsorgung Oberirdische Gewässer Wasserschutzgebiete Überschwemmungsgebiete Grundwasser
Primäre Zuständigkeit: SenGesUmV, Abt. II				
13.	Abfallrecht	nein		
	<i>BlmSchG KrW-/AbfG</i>		Aufbewahrung fester Abfallstoffe, vorübergehend* Anlagen zur Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Planfeststellung Plangenehmigung BlmSchG-Genehmigung
Primäre Zuständigkeit: SenGesUmV, II + III * BSR Berliner Stadtreinigungsbetriebe				

	Rechtsgebiet/ Anwendungsbereich	Aufgedrängtes Recht	Bauherrinnen- oder Bauherrenwunsch	Fachbegriffe (Besonderheiten)
14.	Krankenhäuser, Heimeinrichtungen	nein		
	HeimMindBauV		Vorhaben, die der HeimMindBauV unterliegen	Erlaubnis zum Betrieb einer Heimeinrichtung
Primäre Zuständigkeit: SenGesUmV				
15.	Arbeits- und Gesundheitsschutz	nein		
	<i>ApoG</i> <i>ArbStättV</i> <i>GenTG</i> <i>AtG</i> <i>StrlSchV</i> <i>SprengG</i> <i>BetrSichV</i> <i>PrÜbAnVO</i>		Errichten/Betreiben von - Apotheken - Arbeitsstätten - Gentechnikanlagen - Aufzügen - Dampfkesselanlagen - Druckbehälteranlagen - Lagerstätten, besonderen Umgang mit - explosionsgefährlichen Stoffen - ionisierenden Strahlen - radioaktiven Stoffen	Apotheken/Pharmaziewesen Arbeitsschutz Arbeitsstätten Gentechnik Geräte- u. Produktsicherheit Radioaktive Stoffe Sprengstoff Strahlenschutz
Primäre Zuständigkeit: LAGetSi				
16.	Militärische Schutzbereiche	nein		
	<i>SchBerG</i>		Vorhaben innerhalb eines Schutzbe- reiches für Verteidigungsanlagen	Verteidigungsanlagen Schutzbereiche in Bezirken Tempelhof, Neukölln, Kreuzberg
Primäre Zuständigkeit: Bundesministerium für Verteidigung, Wehrbereichsverwaltung				

* Erklärung der Abkürzungen im Anhang – Fundstellennachweis bzw. Abkürzungsverzeichnis

Barrierefreies Bauen

Berücksichtigung der Menschen mit Behinderungen

Der Berücksichtigung des barrierefreien Bauens ist in den zurückliegenden Jahren immer mehr Beachtung zugekommen. Barrierefrei sind bauliche Anlagen, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Durch bauliche Maßnahmen sind in öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen die barrierefreie Erreichbarkeit über den Hauptzugang und die zweckentsprechende Nutzung sicherzustellen, dass Menschen mit Behinderungen nicht benachteiligt werden. Alle in diesem Zusammenhang stehenden Maßnahmen haben auch eine positive Wirkung auf die Gruppe älterer Menschen. Die Grundlage bildet der § 51 BauO Bln. Die wichtigsten Regelungen sind:

Wohnungen eines Geschosses müssen über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein (§ 51 Abs. 1).

Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen müssen so errichtet und instand gehalten werden, dass sie von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern über den Hauptzugang barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Zusätzliche bauliche Maßnahmen für die Selbstrettung von Behinderten im Rollstuhl sind nur dann erforderlich, wenn die bauliche Anlage oder Teile davon von diesem Personenkreis überdurchschnittlich, bezogen auf den Bevölkerungsanteil der Behinderten, genutzt werden; anderenfalls genügen betriebliche Maßnahmen (§ 51 Abs. 2).

Mindestmaße für lichte Durchgangs-, Flur- und Rampenbreiten, Anforderungen für Bewegungsflächen, beidseitige Handläufe und Setzstufen bei Treppen regelt § 51 Abs. 3; darüber hinaus die Mindestanzahl behindertengerechter **Toilettenräume**.

Nutzungsänderungen und wesentliche **bauliche Änderungen** öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen bedingen die Berücksichtigung der Anforderungen nach Abs. 2, also der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzbarkeit (§ 51 Abs. 4).

Abweichungen können nur auf der Grundlage und nach den Voraussetzungen des § 51 Abs. 5 wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzuges oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

Aufzüge in ausreichender Zahl müssen in Gebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen vorhanden sein. Mindestens ein Aufzug muss Rollstühle aufnehmen können, Haltestellen in allen Geschossen haben und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen stufenlos erreichbar sein. (Das oberste Geschoss kann in besonderen Fällen unberücksichtigt bleiben.) Soweit Obergeschosse von Behinderten im Rollstuhl stufenlos zu erreichen sein müssen, gelten die Anforderungen für Aufzüge auch für Gebäude mit weniger als fünf oberirdischen Geschossen; Bezug zu § 51 Abs. 1 (§ 39 Abs. 4).

Mindestmaße für Fahrkörbe und lichte Durchgangsbreiten sowie Bewegungsflächen vor den Aufzügen sind in § 39 Abs. 5 geregelt.

Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl sind in ausreichender Zahl bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Gebäude anzubieten. Diese müssen von öffentlichen Straßen aus auf kurzem Weg zu erreichen sein und auf dem Baugrundstück bzw. in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, öffentlich-rechtlich gesichert, hergestellt werden (§ 50).

Zur Konkretisierung dieser Bestimmung ist eine – AV Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder – in Vorbereitung.

Jetzt geht es los!

Baubeginn

Der Baubeginn (§ 71) setzt ein mit den baulichen Maßnahmen, die erkennbar dem Ziel der Verwirklichung des Bauvorhabens dienen. Bei Neubauvorhaben ist das i. d. R. durch das Abstecken der Grundfläche des Gebäudes gegeben. Zu diesem Zeitpunkt müssen auf der Baustelle die Baugenehmigung, die Bauvorlagen und die bautechnischen bzw. die geprüften bautechnischen Nachweise vorliegen. Der Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben ist der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich unter Verwendung eines vorgegebenen Formblattes (Baubeginnanzeige) mitzuteilen. Mit der Bauausführung darf nur nach den Bestimmungen des § 71 Absatz 7 Bauordnung begonnen werden.

D. h., müssen bautechnische Nachweise nach § 67 Abs. 2 bauaufsichtlich geprüft sein, sind

die entsprechenden Prüfberichte vor Erteilung der Genehmigung oder vor Ausführung des Vorhabens der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Den Zeitpunkt der Vorlage von Prüfberichten regelt im Einzelnen die neue Bauverfahrensverordnung.

Bauüberwachung

Für die Überprüfung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und der ordnungsgemäßen Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten ist die Bauaufsichtsbehörde zuständig. Im Rahmen der Bauüberwachung (§ 80) können Proben von Bauprodukten und aus fertigen Bauteilen, soweit erforderlich, zu Prüfzwecken entnommen werden. Bei technisch schwierigen Bauausführungen besteht die Möglichkeit besondere Sachverständige heranzuziehen. Der Einblick in Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungserklärungen, Übereinstimmungszertifikate, Überwachungsnachweise, Zeugnisse und Aufzeichnungen über Prüfungen von Bauprodukten, in Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen ist Teil der Bauüberwachung.

Bauzustandsanzeigen

Über den Baubeginn hinaus kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden. Das kann z. B. den Beginn der Ausbauarbeiten betreffen. Die Fortsetzung der Bauarbeiten darf erst erfolgen, wenn dem von behördlicher Seite zugestimmt worden ist (§ 81). Die bisher üblichen Bauzustandsbezeichnungen anlässlich des Abschlusses der Rohbauarbeiten und zur Fertigstellung des Bauvorhabens haben ihre Bedeutung verloren, weil jetzt der Nutzungsbeginn entscheidend ist.

Aufnahme der Nutzung

Ist ein Gebäude, ein Anbau oder eine andere bauliche Anlage fertiggestellt, kann sie genutzt werden. Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung – den Nutzungsbeginn – jeder baulichen Anlage, die einem bauaufsichtlichen Verfahren unterliegt, muss der zuständigen Bauaufsichtsbehörde mindestens zwei Wochen vorher angezeigt werden. Diese Behörde kann dann nach eigenem Ermessen das Vorliegen der Voraussetzungen der Benutzbarkeit kontrollieren. Das gilt auch für Teilbereiche. Zulässig ist der Nutzungsbeginn nach Abschluss der Bauarbeiten grundsätzlich erst, wenn auch



die Anbindung an die öffentliche Straße, die Versorgung und Abwasserentsorgung sicher benutzbar hergestellt sind (§ 81). Der bisher entscheidende Zeitpunkt der Fertigstellung eines genehmigungsbedürftigen Vorhabens ist nicht mehr beachtlich.

Gebühren

Anträge, die Sie schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde stellen und die schriftlich beantwortet (beschieden) werden, sind gebührenpflichtig. Auch wenn Anträge vor Abschluss der Bearbeitung zurückgenommen werden, wird eine Gebühr fällig.

Die Höhe und die Art und Weise wie Gebühren erhoben werden, regelt die Baugebührenordnung (BauGebO) in Verbindung mit dem Gesetz über Gebühren und Beiträge (GebG).



Bauordnung für Berlin (BauO Bln)*

Vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert
durch § 9 des Gesetzes vom 7. Juni 2007 (GVBl. S. 222)

Inhaltsverzeichnis

Bauordnung für Berlin (Bauordnung)

ERSTER TEIL	31
Allgemeine Vorschriften	31
ZWEITER TEIL	32
Das Grundstück und seine Bebauung.....	32
DRITTER TEIL	34
Bauliche Anlagen	34
Vierter Teil	47
Die am Bau Beteiligten.....	47
Fünfter Teil	48
Bauaufsichtsbehörden, Verfahren	48
Sechster Teil	56
Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, bestehende bauliche Anlagen, Zuständigkeit	56

* Die Verpflichtungen aus der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft (ABl. EG Nr. L 204 S. 37), zuletzt geändert durch die Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998 (ABl. EG Nr. L 217 S. 18), sind beachtet worden.

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) ¹Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. ²Es gilt auch für Grundstücke sowie für sonstige Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.
- (2) Dieses Gesetz gilt nicht für
1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben, ausgenommen Gebäude,
 2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,
 3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen,
 4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
 5. Kräne und Krananlagen.

§ 2 Begriffe

- (1) ¹Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2. ²Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. ³Bauliche Anlagen sind auch
1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
 2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
 3. Sport- und Spielflächen,
 4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,
 5. Freizeit- und Vergnügungsparks,
 6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
 7. Gerüste,
 8. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.
- (2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

- (3) ¹Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:
 - a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche und
 - b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,
2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche,
3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,
4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche,
5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

²Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich oder ein Stellplatz vorgesehen ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

³Nutzungseinheiten sind einem Nutzungszweck zugeordnete Bereiche. ⁴Die Brutto-Grundfläche umfasst die gesamte Fläche der Nutzungseinheit einschließlich der Umfassungswände; bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

⁵Wird ein Nebengebäude an Gebäude der Gebäudeklasse 1 angebaut, verändert sich die Gebäudeklasse nicht, wenn das Nebengebäude nach § 62 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a oder b verkehrsfrei ist.

- (4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:
1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
 2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
 3. Gebäude mit mehr als 1 600 m² Brutto-Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,

4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Brutto-Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Brutto-Grundfläche von mehr als 400 m² haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. Versammlungsstätten
 - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
 - b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Brutto-Grundfläche,
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,
10. Tageseinrichtungen für Kinder, Behinderte und alte Menschen,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
13. Camping- und Wochenendplätze,
14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
15. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
18. Anlagen und Räume, die in den Nummern 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

- (5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

(6) ¹ Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. ² Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

(7) ¹ Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. ² Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. ³ Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen. ⁴ Die Nutzfläche einer Garage ist die Summe aller miteinander verbundenen Flächen der Garagenstellplätze und der Verkehrsflächen.

(8) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(9) Bauprodukte sind

1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.

(10) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

(11) ¹ Vollgeschosse sind Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. ² Ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Stafelgeschoss) und Geschosse im Dachraum sind nur dann Vollgeschosse, wenn sie die lichte Höhe gemäß Satz 1 über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

(12) Barrierefrei sind bauliche Anlagen, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

(2) Bauprodukte und Bauarten dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(3) ¹ Die von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten. ² Bei der Bekanntmachung kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden. ³ Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt werden; § 17 Abs. 3 und § 21 bleiben unberührt.

(4) Für die Beseitigung von Anlagen und für die Änderung ihrer Nutzung gelten die Absätze 1 und 3 entsprechend.

(5) Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften anderer Vertragsstaaten des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

(2) Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes widersprechen.

§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(1) ¹ Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. ² Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8,00 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchganges eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. ³ Ist für die Personenrettung der Einsatz von tragbaren Leitern oder Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. ⁴ Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(2) ¹ Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. ² Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

§ 6 Abstandsflächen, Abstände

- (1) ¹Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. ²Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. ³Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.
- (2) ¹Abstandsflächen sowie Abstände nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und § 32 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. ²Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. ³Abstandsflächen sowie Abstände im Sinne des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.
- (3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für
1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
 2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
 3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.
- (4) ¹Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. ²Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. ³Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. ⁴Anderenfalls wird die Höhe des Daches voll hinzugerechnet. ⁵Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. ⁶Das sich ergebende Maß ist H.
- (5) ¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. ²In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. ³Vor den Außenwänden

von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.

- (6) ¹Bei 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,
 3. Außenwandbekleidungen zum Zwecke der Energieeinsparung bei bestehenden Gebäuden.
- ²Von der gegenüberliegenden Nachbargrenze müssen vortretende Bauteile mindestens 2 m und Vorbauten mindestens 3 m entfernt sein.
- (7) ¹In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig
1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m je Wand und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m; die Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten,
 2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
 3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.
- ²Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nummern 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.
- (8) Soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.

§ 6a Abstandsflächen, Abstände für Lauben in Kleingärten

- (1) ¹Lauben in Kleingärten im Sinne von § 1 des Bundeskleingartengesetzes dürfen innerhalb von Abschnitten mit höchstens 30 Lauben zu den Grenzen der Einzelgärten (Parzellengrenzen) in einem Abstand von mindestens 1,5 m errichtet werden. ²Zulässig ist auch die Errichtung von Lauben bis an die Parzellengrenzen, wenn auf andere Weise sichergestellt ist, dass der Abstand zwischen den benachbarten Lauben 3 m beträgt.
- (2) Zwischen den Lauben verschiedener Abschnitte sind mindestens 8 m breite Flächen (freizuhaltende Flächen) vorzusehen, die von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sowie von Nadelgehölzen und Gartenabfällen freizuhalten sind.
- (3) Die Vorschriften dieses Gesetzes über Abstände und Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücken, die nicht zu Kleingartenanlagen gehören, bleiben unberührt.

§ 7 Teilung von Grundstücken

- (1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen.
- (2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, ist § 68 entsprechend anzuwenden.

§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen

- (1) ¹Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. ²Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.

DRITTER TEIL

Bauliche Anlagen

- (2) ¹Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen ist ein Spielplatz für Kinder anzulegen und instand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz); Abweichungen können gestattet werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist. ²Der Spielplatz muss auf dem Baugrundstück liegen; er kann auch auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück gestattet werden, wenn seine Benutzung zugunsten des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert ist. ³Spielplätze sind zweckentsprechend und so anzulegen und instand zu halten, dass für die Kinder Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. ⁴Je Wohnung sollen mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein; der Spielplatz muss jedoch mindestens 50 m² groß und mindestens für Spiele von Kleinkindern geeignet sein. ⁵Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. ⁶Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 soll die Herstellung oder Erweiterung und die Instandhaltung von Kinderspielplätzen verlangt werden, wenn nicht im Einzelfall schwerwiegende Belange der Eigentümerin oder des Eigentümers entgegenstehen.

- (3) ¹Kann die Bauherrin oder der Bauherr den Kinderspielplatz nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück herstellen, so kann die Bauaufsichtsbehörde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn vereinbaren, dass die Bauherrin oder der Bauherr ihre oder seine Verpflichtung nach Absatz 2 durch Zahlung eines Geldbetrags an das Land Berlin erfüllt. ²Der Geldbetrag soll den durchschnittlichen Herstellungs- und Instandsetzungskosten eines Kinderspielplatzes einschließlich der Kosten des Grunderwerbs entsprechen. ³Der Geldbetrag ist ausschließlich für die Herstellung, Erweiterung oder Instandsetzung eines der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugrundstücks zu verwenden.

Erster Abschnitt

Gestaltung

§ 9 Gestaltung

- (1) Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.
- (2) Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten.
- (3) ¹Farbschmierereien, unzulässige Beschriftungen, Beklebungen, Plakatierungen und Ähnliches an Außenflächen von Anlagen im Sinne des § 1, die von Verkehrswegen oder allgemein zugänglichen Stätten aus wahrnehmbar sind, sind verunstaltend und müssen entfernt werden. ²Hierzu kann die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung auch durch Allgemeinverfügung anordnen, dass Eigentümerinnen oder Eigentümer und Nutzungsberechtigte Maßnahmen zur Beseitigung der Verunstaltungen nach Satz 1 zu dulden haben. ³Die Duldungsanordnung muss Art und Umfang der zu duldenden Maßnahmen umschreiben und angeben, von wem und in welcher Zeit die Maßnahmen durchgeführt werden. ⁴Auf Antrag kann eine Abweichung von der Pflicht nach Satz 1 gestattet werden, soweit diese für die Verpflichtete oder den Verpflichteten eine besondere Härte darstellt und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

- (1) ¹Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. ²Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschlüsse und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
- (2) ¹Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. ²Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen

noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. ³Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

- (3) Das Verunstaltungsverbot im Sinne des § 9 Abs. 2 und des Absatzes 2 gilt nicht für Werbung,
1. die an Baugerüsten oder Bauzäunen angebracht wird oder
 2. die vorübergehend angebracht wird und mit deren Inhalt vorrangig im öffentlichen Interesse liegende Ziele und Zwecke verfolgt werden,
- wenn andere überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegenstehen.
- (4) ¹Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Werbeanlagen unzulässig. ²Ausgenommen sind, soweit in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist,
1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
 2. einzelne Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die im Interesse des Verkehrs auf versteckt liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen,
 3. Schilder, die Inhaberinnen oder Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefasst sind,
 4. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und Versammlungsstätten, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken,
 5. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messegeländen,
 6. Werbeanlagen auf öffentlichen Straßen und an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.
- (5) ¹In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. ²In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der

Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.³Auf öffentlichen Straßen und an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs können auch andere Werbeanlagen zugelassen werden, soweit diese die Eigenart des Gebietes und das Orts- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

- (6) Die Absätze 1, 2 und 4 gelten für Warenautomaten entsprechend.
- (7) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf
1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
 2. Werbemittel an Zeitungsverkaufsstellen und Zeitschriftenverkaufsstellen,
 3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,
 4. Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes.

Zweiter Abschnitt

Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 11 Baustelle

- (1)¹Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.²Für Anlagen auf Baustellen, wie Baubuden, die nur zum kurzzeitigen Aufenthalt bestimmt sind, sowie für Baustelleneinrichtungen finden die §§ 27 bis 49 keine Anwendung.
- (2)¹Bei Bauarbeiten, durch die unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen oder durch Warnzeichen zu kennzeichnen.²Soweit erforderlich, sind Baustellen mit einem Bauzaun abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.
- (3) Bei der Ausführung nicht verfahrensfreier Bauvorhaben hat die Bauherrin oder der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Unternehmerin oder des Unternehmers für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen

Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

(4) Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

§ 12 Standsicherheit

- (1)¹Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein.²Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.
- (2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen ist zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können.

§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse

¹Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.²Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen geeignet sein.

§ 14 Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

§ 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz

- (1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.
- (2)¹Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.
²Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
- (3) Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen

Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

§ 16 Verkehrssicherheit

- (1) Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken müssen verkehrssicher sein.
- (2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

Dritter Abschnitt

Bauprodukte, Bauarten

§ 17 Bauprodukte

- (1)¹Bauprodukte dürfen für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur verwendet werden, wenn sie für den Verwendungszweck
1. von den nach Absatz 2 bekannt gemachten technischen Regeln nicht oder nicht wesentlich abweichen (geregelter Bauprodukte) oder nach Absatz 3 zulässig sind und wenn sie auf Grund des Übereinstimmungsnachweises nach § 22 das Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) tragen oder
 2. nach den Vorschriften
 - a) des Bauproduktengesetzes,
 - b) zur Umsetzung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) vom 21. Dezember 1988 (ABl. EG Nr. L 40 S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Richtlinie 93/68/EWG des Rates vom 22. Juli 1993 (ABl. EG Nr. L 220 S. 1), durch andere Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
 - c) zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften, soweit diese die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 Bauproduktengesetz berücksichtigen, in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Gemeinschaften (CE-Kennzeichnung) tragen und dieses Zeichen

die nach Absatz 7 Nr. 1 festgelegten Klassen und Leistungsstufen ausweist oder die Leistung des Bauprodukts angibt.

²Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht abweichen, dürfen auch verwendet werden, wenn diese Regeln nicht in der Bauregelliste A bekannt gemacht sind. ³Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen, bedürfen keines Nachweises ihrer Verwendbarkeit nach Absatz 3.

(2) ¹Das Deutsche Institut für Bautechnik macht im Einvernehmen mit der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung für Bauprodukte, für die nicht nur die Vorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 maßgebend sind, in der Bauregelliste A die technischen Regeln bekannt, die zur Erfüllung der in diesem Gesetz und in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen erforderlich sind. ²Diese technischen Regeln gelten als Technische Baubestimmungen im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 1.

(3) ¹Bauprodukte, für die technische Regeln in der Bauregelliste A nach Absatz 2 bekannt gemacht worden sind und die von diesen wesentlich abweichen oder für die es Technische Baubestimmungen oder allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauprodukte), müssen

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 18),
2. ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (§ 19) oder
3. eine Zustimmung im Einzelfall (§ 20) haben. ²Ausgenommen sind Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes nur eine untergeordnete Bedeutung haben und die das Deutsche Institut für Bautechnik im Einvernehmen mit der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung in einer Liste C öffentlich bekannt gemacht hat.

(4) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen bestimm-

te Nachweise der Verwendbarkeit und bestimmte Übereinstimmungsnachweise nach Maßgabe der §§ 17 bis 20 und 22 bis 25 zu führen sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften diese Nachweise verlangen oder zulassen.

(5) ¹Bei Bauprodukten nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung vorgeschrieben werden, dass die Herstellerin oder der Hersteller über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 25 zu erbringen hat. ²In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

(6) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszweckes einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 vorgeschrieben werden.

(7) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann im Einvernehmen mit der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung in der Bauregelliste B

1. festlegen, welche der Klassen und Leistungsstufen, die in Normen, Leitlinien oder europäischen technischen Zulassungen nach dem Bauprodukten-gesetz oder in anderen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften enthalten sind, Bauprodukte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 erfüllen müssen, und

2. bekannt machen, inwieweit andere Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 des Bauproduktengesetzes nicht berücksichtigen.

§ 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für nicht geregelte Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist.

(2) ¹Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. ²Soweit erforderlich, sind Probestücke von der Antragstellerin oder vom Antragsteller zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. ³§ 70 Abs. 1 Satz 3 und 4 gilt entsprechend.

(3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.

(4) ¹Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. ²Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. ³Sie kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden; § 72 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(5) Die Zulassung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

(6) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.

(7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder gelten auch im Land Berlin.

§ 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

- (1) ¹Bauprodukte,
1. deren Verwendung nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient oder
 2. die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden, bedürfen anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. ²Das Deutsche Institut für Bautechnik macht dies mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauprodukte im Einvernehmen mit der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung in der Bauregelliste A bekannt.

- (2) ¹Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 für nicht geregelte Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist. ²§ 18 Abs. 2 bis 7 gilt entsprechend.

§ 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

¹Mit Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung dürfen im Einzelfall

1. Bauprodukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz oder nach sonstigen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, jedoch deren Anforderungen nicht erfüllen, und
2. nicht geregelte Bauprodukte

verwendet werden, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist.

²Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

§ 21 Bauarten

- (1) ¹Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauarten), dürfen bei der Errichtung, Änderung

und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung oder
2. eine Zustimmung im Einzelfall erteilt worden ist. ²Anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn die Bauart nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient oder nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt wird. ³Das Deutsche Institut für Bautechnik macht diese Bauarten mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauarten im Einvernehmen mit der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung in der Bauregelliste A bekannt. ⁴§ 17 Abs. 5 und 6 sowie §§ 18, 19 Abs. 2 und § 20 gelten entsprechend. ⁵Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, dass eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder eine Zustimmung im Einzelfall nicht erforderlich ist.

- (2) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, Absatz 1 ganz oder teilweise anwendbar ist, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

§ 22 Übereinstimmungsnachweis

- (1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach § 17 Abs. 2, den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.

- (2) ¹Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch
1. Übereinstimmungserklärung der Herstellerin oder des Herstellers (§ 23) oder

2. Übereinstimmungszertifikat (§ 24).

²Die Bestätigung durch Übereinstimmungszertifikat kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder in der Bauregelliste A vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. ³Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur der Übereinstimmungserklärung der Herstellerin oder des Herstellers nach § 23 Abs. 1, sofern nichts anderes bestimmt ist. ⁴Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten ohne das erforderliche Übereinstimmungszertifikat gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass diese Bauprodukte den technischen Regeln, Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen nach Absatz 1 entsprechen.

- (3) Für Bauarten gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

- (4) Die Übereinstimmungserklärung und die Erklärung, dass ein Übereinstimmungszertifikat erteilt ist, hat die Herstellerin oder der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

- (5) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

- (6) Ü-Zeichen aus anderen Ländern und aus anderen Staaten gelten auch im Land Berlin.

§ 23 Übereinstimmungserklärung der Herstellerin oder des Herstellers

- (1) Die Herstellerin oder der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn sie oder er durch werkseigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, dass das von ihr oder ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(2) ¹In den technischen Regeln nach § 17 Abs. 2, in der Bauregelliste A, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Prüfung der Bauprodukte durch eine Prüfstelle vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. ²In diesen Fällen hat die Prüfstelle das Bauprodukt daraufhin zu überprüfen, ob es den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

§ 24 Übereinstimmungszertifikat

- (1) Ein Übereinstimmungszertifikat ist von einer Zertifizierungsstelle nach § 25 zu erteilen, wenn das Bauprodukt
1. den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht und
 2. einer werkseigenen Produktionskontrolle sowie einer Fremdüberwachung nach Maßgabe des Absatzes 2 unterliegt.
- (2) ¹Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach § 25 durchzuführen. ²Die Fremdüberwachung hat regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

§ 25 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

- (1) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann eine Person, Stelle oder Überwachungsgemeinschaft als
1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 19 Abs. 2),
 2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung (§ 23 Abs. 2),
 3. Zertifizierungsstelle (§ 24 Abs. 1),
 4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 24 Abs. 2),
 5. Überwachungsstelle für die Überwa-

chung nach § 17 Abs. 6 oder

6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 17 Abs. 5

anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass diese Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. ²Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind.

- (2) ¹Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch im Land Berlin. ²Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen, die nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie von einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaften oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum anerkannt worden sind, stehen den Ergebnissen der in Absatz 1 genannten Stellen gleich. ³Dies gilt auch für Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen anderer Staaten, wenn sie in einem Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren anerkannt worden sind.

- (3) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erkennt auf Antrag eine Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde als Stelle nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie an, wenn in dem in Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie vorgesehenen Verfahren nachgewiesen ist, dass die Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde die Voraussetzungen erfüllt, nach den Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Gemeinschaften oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen. ²Dies gilt auch für die Anerkennung von Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften oder Behörden, die nach den Vorschriften eines anderen Staates zu prüfen, zu zertifi-

zieren oder zu überwachen beabsichtigen, wenn der erforderliche Nachweis in einem Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren geführt wird.

Vierter Abschnitt

Wände, Decken, Dächer

§ 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

- (1) ¹Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in
1. nichtbrennbare Baustoffe,
 2. schwerentflammbare Baustoffe,
 3. normalentflammbare Baustoffe.
- ²Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe), dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.

- (2) ¹Bauteile werden nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in
1. feuerbeständige Bauteile,
 2. hochfeuerhemmende Bauteile,
 3. feuerhemmende Bauteile;
- die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen die Brandausbreitung. ²Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in
1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
 2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
 3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
 4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.
- ³Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen
1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nr. 2,

2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nr. 3 entsprechen.

§ 27 Tragende Wände, Stützen

- (1) ¹Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend lange standsicher sein. ²Sie müssen
 1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
 2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
 3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend sein.

³Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Abs. 4 bleibt unberührt,
 2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.
- (2) Im Kellergeschoss müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen
 1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig,
 2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend sein.

- (3) Tragende und aussteifende Wände und Stützen von eingeschossigen Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m² sowie von Gebäuden gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a müssen mindestens aus normalentflammbaren Baustoffen bestehen.

§ 28 Außenwände

- (1) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lange begrenzt ist.
- (2) ¹Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. ²Satz 1 gilt nicht für brennbare Fensterprofile und Fugendichtungen sowie brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.

- (3) ¹Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sein; Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt sind. ²Balkonbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden, müssen schwerentflammbar sein.

- (4) Bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen wie Doppelfassaden und hinterlüfteten Außenwandbekleidungen sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen.

- (5) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

- (6) Außenwände von eingeschossigen Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m² sowie von Gebäuden gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a müssen mindestens aus normalentflammbaren Baustoffen bestehen.

§ 29 Trennwände

- (1) Trennwände nach Absatz 2 müssen als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen ausreichend lange widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

- (2) Trennwände sind erforderlich
 1. zwischen Nutzungseinheiten sowie zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen, ausgenommen notwendigen Fluren,
 2. zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,
 3. zwischen Aufenthaltsräumen und anders genutzten Räumen im Kellergeschoss.

- (3) ¹Trennwände nach Absatz 2 Nr. 1 und 3 müssen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Geschosses haben, jedoch mindestens feuerhemmend sein. ²Trennwände nach Absatz 2 Nr. 2 müssen feuerbeständig sein.

- (4) Die Trennwände nach Absatz 2 sind bis zur Rohdecke, im Dachraum bis unter die Dachhaut zu führen; werden in Dachräumen

Trennwände nur bis zur Rohdecke geführt, ist diese Decke als raumabschließendes Bauteil einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend herzustellen.

- (5) Öffnungen in Trennwänden nach Absatz 2 sind nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind; sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

- (6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.

§ 30 Brandwände

- (1) Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lange die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.

- (2) Brandwände sind erforderlich
 1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand bis zu 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist,
 2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m,
 3. als innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10 000 m³ Brutto-Rauminhalt,
 4. als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich genutzten Teil eines Gebäudes.

- (3) ¹Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. ²Anstelle von

Brandwänden nach Satz 1 sind zulässig

1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind,
 2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände,
 3. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben,
 4. in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 4 feuerbeständige Wände, wenn der umbaute Raum des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2 000 m³ Brutto-Rauminhalt ist.
- (4) ¹Brandwände müssen bis zur Bedachung durchgehen und in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. ²Abweichend davon dürfen anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt angeordnet werden, wenn
1. die Wände im Übrigen Absatz 3 Satz 1 entsprechen,
 2. die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, feuerbeständig sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und keine Öffnungen haben,
 3. die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
 4. die Außenwände in der Breite des Versatzes in dem Geschoss oberhalb oder unterhalb des Versatzes feuerbeständig sind und
 5. Öffnungen in den Außenwänden im Bereich des Versatzes so angeordnet oder andere Vorkehrungen so getroffen sind, dass eine Brandausbreitung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.
- (5) ¹Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden. ²Bei Gebäuden der

Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. ³Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

- (6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen; das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 5 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen ausgebildet ist.
- (7) ¹Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. ²Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können, wie Doppelfassaden oder hinterlüftete Außenwandbekleidungen dürfen ohne besondere Vorkehrungen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. ³Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend.
- (8) ¹Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. ²Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind; die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.
- (9) In inneren Brandwänden sind feuerbeständige Verglasungen nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.
- (10) Absatz 2 Nr. 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 6, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt.
- (11) Die Absätze 4 bis 10 gelten entsprechend auch für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind.

- (12) Die Absätze 1 bis 9 gelten nicht für eingeschossige Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m² sowie für Gebäude gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a.

§ 31 Decken

- (1) ¹Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lange standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. ²Sie müssen
1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
 2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
 3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend sein.
- ³Satz 2 gilt
1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Abs. 4 bleibt unberührt,
 2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.
- (2) ¹Im Kellergeschoss müssen Decken
1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig,
 2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend
- sein. ²Decken müssen feuerbeständig sein
1. unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr, ausgenommen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
 2. zwischen dem landwirtschaftlich genutzten Teil und dem Wohnteil eines Gebäudes.
- (3) Der Anschluss der Decken an die Außenwand ist so herzustellen, dass er den Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 genügt.
- (4) Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig
1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
 2. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² Brutto-Grundfläche in nicht mehr als zwei Geschossen,
 3. im Übrigen, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind und Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.

- (5) Decken von eingeschossigen Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m² sowie von Gebäuden gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a müssen mindestens aus normalentflammbaren Baustoffen bestehen.

§ 32 Dächer

- (1) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lange widerstandsfähig sein (harte Bedachung).
- (2) ¹Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, sind zulässig bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn die Gebäude
1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 12 m,
 2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 15 m,
 3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m,
 4. von Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m
- einhalten. ²Soweit Gebäude nach Satz 1 Abstand halten müssen, genügt bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in den Fällen
1. des Satzes 1 Nr. 1 ein Abstand von mindestens 6 m,
 2. des Satzes 1 Nr. 2 ein Abstand von mindestens 9 m,
 3. des Satzes 1 Nr. 3 ein Abstand von mindestens 12 m.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für
1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt,
 2. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; brennbare Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen sind zulässig,
 3. Lichtkuppeln und Oberlichte von Wohngebäuden,
 4. Eingangsüberdachungen und Vordächer aus nichtbrennbaren Baustoffen,
 5. Eingangsüberdachungen aus brennbaren

Baustoffen, wenn die Eingänge nur zu Wohnungen führen.

- (4) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 sind
1. lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen in Bedachungen nach Absatz 1 und
 2. begrünte Bedachungen
- zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.
- (5) ¹Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Lichtkuppeln und Oberlichte sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. ²Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein
1. Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind,
 2. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.
- (6) ¹Dächer von traufseitig aneinander gebauten Gebäuden müssen als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend sein. ²Öffnungen in diesen Dachflächen müssen waagerecht gemessen mindestens 2 m von der Brandwand oder der Wand, die anstelle der Brandwand zulässig ist, entfernt sein.
- (7) ¹Dächer von Anbauten, die an Außenwände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit anschließen, müssen innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils haben, an den sie angebaut werden. ²Dies gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

- (8) Dächer an Verkehrsflächen und über Eingängen müssen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.

- (9) Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

Fünfter Abschnitt

Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen

§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg

- (1) Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen oder selbständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.
- (2) ¹Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. ²Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. ³Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheits-treppenraum).
- (3) ¹Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn für die Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen keine notwendigen Flure gemäß § 36 Abs. 1 erforderlich sind. ²Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

§ 34 Treppen

- (1) ¹Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). ²Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.
- (2) ¹Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. ²In Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2

sind einschiebbare Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsraum zulässig.

- (3) ¹Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen; sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. ²Dies gilt nicht für Treppen
1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
 2. nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2.

- (4) ¹Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen
1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
 2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 aus nichtbrennbaren Baustoffen,
 3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 aus nichtbrennbaren Baustoffen oder feuerhemmend
- sein. ²Tragende Teile von Außentritten nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

- (5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.

- (6) ¹Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. ²Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.

- (7) Eine Treppe darf nicht unmittelbar hinter einer Tür beginnen, die in Richtung der Treppe aufschlägt; zwischen Treppe und Tür ist ein ausreichender Treppenabsatz anzuordnen.

§ 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge

- (1) ¹Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). ²Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lange möglich ist. ³Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m² Brutto-Grundfläche, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann.

- (2) ¹Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. ²Übereinander liegende Kellergeschosse müssen jeweils mindestens zwei Ausgänge in notwendige Treppenräume oder ins Freie haben. ³Sind mehrere notwendige Treppenräume erforderlich, müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzt liegen und dass die Rettungswege möglichst kurz sind.

- (3) ¹Jeder notwendige Treppenraum muss an einer Außenwand liegen und einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. ²Innenliegende notwendige Treppenräume sind zulässig, wenn ihre Nutzung ausreichend lange nicht durch Raucheintritt gefährdet werden kann. ³Sofern der Ausgang eines notwendigen Treppenraumes nicht unmittelbar ins Freie führt, muss der Raum zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie
1. mindestens so breit sein wie die dazugehörigen Treppenläufe,
 2. Wände haben, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraumes erfüllen,
 3. rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu notwendigen Fluren haben und
 4. ohne Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, sein.

- (4) ¹Die Wände notwendiger Treppenräume müssen als raumabschließende Bauteile
1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 die Bauart von Brandwänden haben,
 2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sein und
 3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend sein.

²Dies ist nicht erforderlich für Außenwände von Treppenräumen, die aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile im Brandfall nicht gefährdet werden können. ³Der obere Abschluss notwendiger Treppenräume muss als raumabschließendes Bauteil die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudes haben; dies gilt nicht, wenn der obere Abschluss das Dach ist und die Treppenraumwände bis unter die Dachhaut reichen.

- (5) In notwendigen Treppenräumen und in Räumen nach Absatz 3 Satz 3 müssen
1. Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
 2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben,
 3. Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen bestehen.

- (6) ¹In notwendigen Treppenräumen müssen Öffnungen
1. zu Kellergeschossen, zu nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lager- und ähnlichen Räumen sowie zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200 m² Brutto-Grundfläche, ausgenommen Wohnungen, mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,
 2. zu notwendigen Fluren rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,
 3. zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mindestens dicht- und selbstschließende Abschlüsse
- haben. ²Die Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und Oberlichter enthalten, wenn der Abschluss insgesamt nicht breiter als 2,50 m ist.

- (7) ¹Notwendige Treppenräume müssen zu beleuchten sein. ²Innenliegende notwendige Treppenräume müssen in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m eine Sicherheitsbeleuchtung haben.

(8) ¹Notwendige Treppenräume müssen belüftet werden können. ²Sie müssen in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster von mindestens 0,60 m x 0,90 m (Breite x Höhe) haben, die geöffnet werden können und eine Brüstung von nicht mehr als 1,20 m Höhe haben. ³Für innenliegende notwendige Treppenräume und notwendige Treppenräume in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m ist an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 1 m² erforderlich; sie muss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können.

§ 36 Notwendige Flure, offene Gänge

(1) ¹Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder ins Freie führen (notwendige Flure), müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lange möglich ist. ²Notwendige Flure sind nicht erforderlich

1. in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. in sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, ausgenommen in Kellergeschossen,
3. innerhalb von Wohnungen oder innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m² Brutto-Grundfläche,
4. innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, mit nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche; das gilt auch für Teile größerer Nutzungseinheiten, wenn diese Teile nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche haben, Trennwände nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 haben und jeder Teil unabhängig von anderen Teilen Rettungswege nach § 33 Abs. 1 hat.

(2) ¹Notwendige Flure müssen so breit sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. ²In den Fluren ist eine Folge von weniger als drei Stufen unzulässig.

(3) ¹Notwendige Flure sind durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu

unterteilen. ²Die Rauchabschnitte sollen nicht länger als 30 m sein. ³Die Abschlüsse sind bis an die Rohdecke zu führen; sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist. ⁴Notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die zu einem Sicherheitstreppenraum führen, dürfen nicht länger als 15 m sein. ⁵Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht für offene Gänge nach Absatz 5.

(4) ¹Die Wände notwendiger Flure müssen als raumabschließende Bauteile feuerhemmend, in Kellergeschossen, deren tragende und aussteifende Bauteile feuerbeständig sein müssen, feuerbeständig sein. ²Die Wände sind bis an die Rohdecke zu führen. ³Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend und ein nach Satz 1 vergleichbarer Raumabschluss sichergestellt ist. ⁴Türen in diesen Wänden müssen dicht schließen; Öffnungen zu Lagerbereichen im Kellergeschoss müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(5) ¹Für Wände und Brüstungen notwendiger Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind, gilt Absatz 4 entsprechend. ²Fenster sind in diesen Außenwänden ab einer Brüstungshöhe von 0,90 m zulässig.

(6) In notwendigen Fluren sowie in offenen Gängen nach Absatz 5 müssen

1. Bekleidungen, Unterdecken und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben.

§ 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

(1) Können die Fensterflächen nicht gefahrlos vom Erdboden, vom Innern des Gebäudes, von Loggien oder Balkonen aus gereinigt werden, so sind Vorrichtungen, wie Aufzüge, Halterungen oder Stangen anzubringen, die eine Reinigung von außen ermöglichen.

(2) ¹Glastüren und andere Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu

kennzeichnen, dass sie leicht erkannt werden können. ²Weitere Schutzmaßnahmen sind für größere Glasflächen vorzusehen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.

(3) Eingangstüren von Wohnungen, die über Aufzüge erreichbar sein müssen, müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.

(4) ¹Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. ²Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinander liegende Kellergeschosse sind unzulässig.

(5) ¹Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m (Breite x Höhe) groß und dürfen nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. ²Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein.

§ 38 Umwehrungen

(1) In, an und auf baulichen Anlagen sind zu umwehren:

1. Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 1 m tiefer liegende Flächen angrenzen; dies gilt nicht, wenn die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht,
2. nicht begehbbare Oberlichte und Glasabdeckungen in Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind, wenn sie weniger als 0,50 m aus diesen Flächen herausragen,
3. Dächer oder Dachteile, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind,
4. Öffnungen in begehbbaren Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3, wenn sie nicht sicher abgedeckt sind,
5. nicht begehbbare Glasflächen in Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3,
6. die freien Seiten von Treppenläufen, Treppenabsätzen und Treppenöffnungen (Treppenaugen),

7. Kellerlichtschächte und Betriebsschächte, die an Verkehrsflächen liegen, wenn sie nicht verkehrssicher abgedeckt sind.

(2) ¹In Verkehrsflächen liegende Kellerlichtschächte und Betriebsschächte sind in Höhe der Verkehrsfläche verkehrssicher abzudecken. ²An und in Verkehrsflächen liegende Abdeckungen müssen gegen unbefugtes Abheben gesichert sein. ³Fenster, die unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstung unter der notwendigen Umwehrungshöhe liegen, sind zu sichern.

(3) ¹Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m müssen mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. ²Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden.

(4) Andere notwendige Umwehrungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehrungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m,
2. Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.

(5) ¹In, an und auf Gebäuden dürfen Öffnungen in Geländern, Brüstungen und anderen Umwehrungen mindestens in einer Richtung nicht breiter als 0,12 m sein. ²Sie sind so auszubilden, dass das Überklettern erschwert wird. ³Ein waagerechter Zwischenraum zwischen Umwehrung und der zu sichernden Fläche darf nicht größer als 0,04 m sein.

Sechster Abschnitt

Technische Gebäudeausrüstung

§ 39 Aufzüge

(1) ¹Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lange zu verhindern. ²In einem Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. ³Aufzüge ohne eigene Fahrschächte sind zulässig

1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern,
2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken,

3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen,
4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2; sie müssen sicher umkleidet sein.

(2) ¹Die Fahrschachtwände müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend

sein; Fahrschachtwände aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. ²Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Fahrschachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.

(3) ¹Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 Prozent der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m² haben. ²Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

(4) ¹Gebäude mit mehr als vier oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. ²Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. ³Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen stufenlos erreichbar sein. ⁴Hierbei ist das oberste Geschoss nicht zu berücksichtigen, wenn seine Nutzung einen Aufzug nicht erfordert oder wenn es in bestehenden Gebäuden nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut wird. ⁵Soweit Obergeschosse von Behinderten im Rollstuhl stufenlos zu erreichen sein müssen, gelten die Sätze 1 bis 4 auch für Gebäude mit weniger als fünf oberirdischen Geschossen.

(5) ¹Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. ²In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. ³Vor den Aufzügen muss eine Bewegungsfläche von mindestens 1,50 m x 1,50 m vorhanden sein.

§ 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lange nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind; dies gilt nicht für Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen,
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² Brutto-Grundfläche in nicht mehr als zwei Geschossen.

(2) In notwendigen Treppenräumen, in Räumen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 und in notwendigen Fluren sind Leitungsanlagen nur zulässig, wenn eine Nutzung als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lange möglich ist.

(3) Für Installationsschächte und -kanäle gelten Absatz 1 sowie § 41 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 entsprechend.

§ 41 Lüftungsanlagen

(1) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein; sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.

(2) ¹Lüftungsleitungen sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; brennbare Baustoffe sind zulässig, wenn ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung nicht zu befürchten ist. ²Lüftungsleitungen dürfen raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorge-

schrieben ist, nur überbrücken, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lange nicht zu befürchten ist oder wenn Vorkehrungen hiergegen getroffen sind.

(3) Lüftungsanlagen sind so herzustellen, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen.

(4) ¹Lüftungsanlagen dürfen nicht in Abgasanlagen eingeführt werden; die gemeinsame Nutzung von Lüftungsleitungen zur Lüftung und zur Ableitung der Abgase von Feuerstätten ist zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes bestehen. ²Die Abluft ist ins Freie zu führen. ³Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig.

(5) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht

1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen,
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche in nicht mehr als zwei Geschossen.

(6) Für raumluftheiztechnische Anlagen und Wärmeluftheizungen gelten die Absätze 1 bis 5 entsprechend.

§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmezeugung, Brennstoffversorgung

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein.

(2) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung der Räume Gefahren nicht entstehen.

(3) ¹Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. ²Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. ³Sie müssen leicht gereinigt werden können.

(4) ¹Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. ²Diese Behälter sowie feste Brennstoffe sind so aufzustellen oder zu lagern, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.

(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.

§ 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler

(1) Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) ¹Jede Wohnung muss einen eigenen Wasserzähler haben. ²Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

§ 44 Anlagen für Abwasser einschließlich Niederschlagswasser (Anschlusszwang)

¹Grundstücke, auf denen Abwasser anfallen und die an betriebsfähig kanalisierten Straßen liegen oder die von solchen Straßen zugänglich sind, sind an die öffentliche Entwässerung anzuschließen, sobald die Entwässerungsleitungen betriebsfähig hergestellt sind (Anschlusszwang). ²Der Anschlusszwang gilt nicht für Niederschlagswasser, wenn Maßnahmen zu dessen Rückhaltung oder Versickerung durch Bebauungsplan festgesetzt, wasserrechtlich zulässig oder sonst angeordnet oder genehmigt sind. ³In Gebieten offener Bauweise soll Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden.

§ 45 Kleinkläranlagen, Abwassersammelbehälter

¹Kleinkläranlagen und Abwassersammelbehälter müssen wasserdicht und ausreichend groß sein. ²Sie müssen eine dichte und sichere Abdeckung sowie Reinigungs- und Entleerungsöffnungen haben. ³Diese Öffnungen dürfen nur vom Freien aus zugänglich sein. ⁴Die Anlagen sind so zu entlüften, dass Gesundheitsschäden oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. ⁵Die Zuleitungen zu Abwasserentsorgungsanlagen müssen geschlossen, dicht, und, soweit erforderlich, zum Reinigen eingerichtet sein.

§ 46 Aufbewahrung fester Abfallstoffe

(1) Für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe sind Flächen in ausreichender Größe für die Aufstellung von Behältern für Abfälle zur Beseitigung und zur Verwertung zur Erfüllung der abfallrechtlichen Trennpflichten vorzuhalten.

(2) Feste Abfallstoffe dürfen innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Räume

1. Trennwände und Decken als raumabschließende Bauteile mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände haben,
2. Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen haben,
3. unmittelbar vom Freien entleert werden können und
4. eine ständig wirksame Lüftung haben.

§ 47 Blitzschutzanlagen

Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

Siebenter Abschnitt Nutzungsbedingte Anforderungen

§ 48 Aufenthaltsräume

(1) ¹Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m haben.

²Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.

(2) ¹Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet werden können. ²Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben. ³Bei einer nachträglichen Umnutzung kann von den Anforderungen des Satzes 2 abgewichen werden.

- (3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume, sind ohne Fenster zulässig.

§ 49 Wohnungen

- (1) ¹Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. ²Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.
- (2) In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.
- (3) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

§ 50 Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

- (1) ¹Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Gebäude sind Stellplätze in ausreichender Zahl für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl anzubieten. ²Sie müssen von den öffentlichen Straßen aus auf kurzem Wege zu erreichen und verkehrssicher sein. ³Bei der Errichtung baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen. ⁴Werden Anlagen nach den Sätzen 1 und 3 geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so sind Stellplätze nach Satz 1 und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nach Satz 3 in solcher Anzahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge aufnehmen können.
- (2) ¹Die Stellplätze nach Absatz 1 Satz 1 können auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. ²Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nach Absatz 1 Satz 3 sind auf dem Baugrundstück oder auf den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen oder nach Absatz 3 abzulösen.

- (3) ¹Die Herstellung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nach Absatz 1 darf auch durch Zahlung eines Ablösebetrages vor Baubeginn erfüllt werden. ²Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erlässt durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Höhe der Ablösebeträge. ³Die Ablösebeträge dürfen 90 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung anteiliger Grundstücksflächen nicht übersteigen. ⁴Die Ablösebeträge sind ausschließlich für den Bau von Fahrradabstellmöglichkeiten im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen geeigneten Grundstücksflächen zu verwenden.

§ 51 Barrierefreies Bauen

- (1) ¹In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein. ²In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. ³§ 39 Abs. 4 bleibt unberührt.
- (2) ¹Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen so errichtet und instand gehalten werden, dass sie von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern über den Hauptzugang barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. ²In diesen baulichen Anlagen sind neben den Rettungswegen im Sinne von § 33 zusätzliche bauliche Maßnahmen für die Selbstrettung von Behinderten im Rollstuhl nur dann erforderlich, wenn die Anlage oder Teile davon von diesem Personenkreis überdurchschnittlich, bezogen auf den Bevölkerungsanteil der Behinderten, genutzt werden. ³Anderenfalls genügen betriebliche Maßnahmen, die die Rettung mittels fremder Hilfe sicherstellen.
- (3) ¹Bauliche Anlagen nach Absatz 2 müssen durch einen Hauptzugang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. ²Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. ³Rampen dürfen nicht mehr als 6 Prozent geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. ⁴Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist

ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. ⁵Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 m haben. ⁶Treppen müssen an beiden Seiten Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. ⁷Die Treppen müssen Setzstufen haben. ⁸Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein. ⁹Bei der Herstellung von Toiletten muss mindestens ein Toilettenraum auch für Menschen mit Behinderungen geeignet und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein; er ist zu kennzeichnen. ¹⁰§ 39 Abs. 4 gilt auch für Gebäude mit weniger als fünf oberirdischen Geschossen, soweit Geschosse mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.

- (4) Sollen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen nach Absatz 2 in ihrer Nutzung oder wesentlich baulich geändert werden, gelten die in Absatz 2 genannten Anforderungen entsprechend; bei einer wesentlichen baulichen Änderung bleiben im Übrigen die in § 85 Abs. 3 aufgestellten Voraussetzungen unberührt.
- (5) Von den Absätzen 1 bis 4 dürfen Abweichungen gemäß § 68 Abs. 1 nur zugelassen werden, soweit die Anforderungen
1. wegen schwieriger Geländeverhältnisse,
 2. wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder
 3. wegen ungünstiger vorhandener Bebauung
- nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

§ 52 Sonderbauten, Garagen

- (1) ¹An Sonderbauten können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 besondere Anforderungen gestellt werden. ²Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. ³Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf
1. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück,
 2. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen

VIERTER TEIL

Die am Bau Beteiligten

Verkehrsflächen sowie auf die Größe der freizuhaltenen Flächen der Grundstücke,

3. die Öffnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu angrenzenden Grundstücken,
4. die Anlage von Zu- und Abfahrten,
5. die Anlage von Grünstreifen, Baumpflanzungen und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben,

6. die Bauart und Anordnung aller für die Stand- und Verkehrssicherheit, den Brand-, Wärme-, Schall- oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und die Verwendung von Baustoffen,
7. Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen,
8. die Löschwasserrückhaltung,
9. die Anordnung und Herstellung von Aufzügen, Treppen, Treppenträumen, Fluren, Ausgängen und sonstigen Rettungswegen,
10. die Beleuchtung und Energieversorgung,
11. die Lüftung und Rauchableitung,
12. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
13. die Wasserversorgung,
14. die Aufbewahrung und Entsorgung von Abwasser und festen Abfallstoffen,
15. die barrierefreie Nutzbarkeit,
16. die zulässige Zahl der Benutzerinnen und Benutzer, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitz- und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,
17. die Zahl der Toiletten für Besucherinnen und Besucher,
18. Umfang, Inhalt und Zahl besonderer Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts,
19. weitere zu erbringende Bescheinigungen,
20. die Bestellung und Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Fachbauleiterinnen und Fachbauleiter,
21. den Betrieb und die Nutzung einschließlich der Bestellung und der Qualifikation einer oder eines Brandschutzbeauftragten,
22. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfungen und die Bescheinigungen, die hierüber zu erbringen sind.

- (2) Auf Garagen ist Absatz 1 entsprechend anzuwenden, ausgenommen eingeschossige Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m².

§ 53 Grundpflichten

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

§ 54 Bauherrin oder Bauherr

- (1) ¹Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 55 bis 57 zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. ²Der Bauherrin oder dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. ³Ein Wechsel der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers hat die Bauherrin oder der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen. ⁴Sie oder er hat vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen. ⁵Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, hat die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

- (2) ¹Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherrin oder Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr gegenüber eine Vertreterin oder ein Vertreter bestellt wird, die oder der die der Bauherrin oder dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. ²Im Übrigen findet § 18 Abs. 1 Satz 2 und 3 sowie Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes entsprechende Anwendung.

§ 55 Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser

- (1) ¹Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. ²Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres oder seines Entwurfs verantwortlich.

³Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

- (2) ¹Hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachplanerinnen und Fachplaner heranzuziehen. ²Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. ³Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich.

§ 56 Unternehmerin oder Unternehmer

- (1) ¹Jede Unternehmerin oder jeder Unternehmer ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihr oder ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. ²Sie oder er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.
- (2) Jede Unternehmerin oder jeder Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Arbeiten, bei denen die Sicherheit der Anlage in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung der Unternehmerin oder des Unternehmers oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass sie oder er für diese Arbeiten geeignet ist und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügt.

§ 57 Bauleiterin oder Bauleiter

- (1) ¹Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. ²Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das

FÜNFTER TEIL

Bauaufsichtsbehörden, Verfahren

gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmerinnen oder Unternehmer, zu achten. ³Die Verantwortlichkeit der Unternehmerinnen oder Unternehmer bleibt unberührt.

- (2) ¹Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss über die für ihre oder seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. ²Verfügt sie oder er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so sind geeignete Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter heranzuziehen. ³Diese treten insoweit an die Stelle der Bauleiterin oder des Bauleiters. ⁴Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter und ihre oder seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.

Erster Abschnitt

Bauaufsichtsbehörden

§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

- (1) ¹Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. ²Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.
- (2) Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger.
- (3) ¹Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind, soweit dies zur Ausübung ihres Amtes erforderlich ist, berechtigt, Grundstücke und Anlagen sowie zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung auch Wohnungen zu betreten. ²Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Abs. 2 der Verfassung von Berlin) wird insoweit eingeschränkt.

§ 59 Verarbeitung personenbezogener Daten

- (1) ¹Die Bauaufsichtsbehörden sind befugt, zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach § 58 einschließlich der Erhebung von Gebühren, zur Führung des Baulastenverzeichnisses nach § 82 sowie zur Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 83 die erforderlichen personenbezogenen Daten von den nach den §§ 54 bis 57 am Bau verantwortlich Beteiligten, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern, Nachbarinnen oder Nachbarn, Baustoffproduzentinnen oder Baustoffproduzenten, Nutzungsberechtigten sowie sonstigen am Verfahren zu Beteiligten zu verarbeiten. ²Darüber hinaus ist eine Verarbeitung personenbezogener Daten nur mit Einwilligung der oder des Betroffenen zulässig.
- (2) ¹Die Daten sind grundsätzlich bei den in Absatz 1 Satz 1 genannten Betroffenen mit deren Kenntnis zu erheben. ²Die Betroffenen sind verpflichtet, den Bauaufsichts-

behörden sowie den sonst am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen; hierauf sind sie hinzuweisen. ³Die Bauaufsichtsbehörden dürfen die Daten bei Dritten ohne Kenntnis der Betroffenen erheben, wenn

1. eine Rechtsvorschrift dies erlaubt,
2. die oder der Betroffene in diese Form der Datenerhebung eingewilligt hat oder
3. anderenfalls die Erfüllung der Aufgaben nach § 58 gefährdet wäre.

- (3) ¹Die Übermittlung der personenbezogenen Daten an die am Verfahren beteiligten Behörden, öffentlichen und privaten Stellen und Personen ist zulässig. ²Die Übermittlung an andere Behörden, Stellen und Personen ist nur zulässig, wenn

1. dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben dieser Behörden oder Stellen erforderlich ist,
2. diese ein rechtliches Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft machen und die schutzwürdigen Interessen der oder des Betroffenen nicht überwiegen oder
3. die oder der Betroffene in die Datenübermittlung eingewilligt hat.

³Gesetzliche Übermittlungsvorschriften bleiben unberührt.

- (4) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erlässt durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über Art, Umfang und Zweck

1. der Datenerhebung in den verschiedenen Verfahren,
2. regelmäßiger Datenübermittlungen unter Festlegung des Anlasses, der Empfängerinnen oder Empfänger und der zu übermittelnden Daten.

- (5) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes.

Zweiter Abschnitt

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

§ 60 Grundsatz

- (1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 75 und 76 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 61 bis 63, 75 und 76 Abs. 1 Satz 3 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach den §§ 64, 65, 67 Abs. 3 und § 76 Abs. 3 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall bei geringfügigen genehmigungsbedürftigen Vorhaben von der Erteilung der Baugenehmigung absehen; die Antragstellerin oder der Antragsteller ist entsprechend zu bescheiden.

§ 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

(1) Bei folgenden Anlagen schließen die Gestattungsverfahren nach anderen Rechtsvorschriften die Baugenehmigung, Abweichung und Zustimmung nach diesem Gesetz ein:

1. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Nutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,
2. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Verwertung oder Entsorgung von Abwässern, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,
3. Anlagen, die nach Gewerberecht, Geräte- und Produktsicherheitsrecht oder Betriebssicherheitsrecht einer Genehmigung oder Erlaubnis bedürfen, ausgenommen gaststättenrechtliche Erlaubnisse,
4. Anlagen, die einer Errichtungsgenehmigung nach dem Atomgesetz bedürfen.

(2) ¹Für Anlagen, bei denen ein anderes Gestattungsverfahren die Baugenehmigung, die Abweichung oder die Zustimmung einschließt oder die nach Absatz 1 keiner Baugenehmigung oder Zustimmung bedürfen, nimmt die für den Vollzug der entsprechenden Rechtsvorschriften zuständige Behörde die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr. ²In diesen Fällen ist die Bauaufsichtsbehörde zu beteiligen.

§ 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

- a) eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m², außer im Außenbereich, sowie untergeordnete Gebäude wie Kioske, Verkaufswagen und Toiletten auf öffentlichen Verkehrsflächen,
- b) Garagen, überdachte Stellplätze sowie deren Abstellräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m je Wand und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m², außer im Außenbereich,
- c) Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 und § 201 des Baugesetzbuchs dienen, höchstens 100 m² Brutto-Grundfläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
- d) Gewächshäuser mit einer Firsthöhe bis zu 5 m, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 und § 201 des Baugesetzbuchs dienen und höchstens 100 m² Brutto-Grundfläche haben,
- e) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,
- f) Schutzhütten für Wanderinnen oder Wanderer, die jedem zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,
- g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,
- h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,
- i) Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen;

2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung:

- a) Abgasanlagen in und an Gebäuden sowie frei stehende Abgasanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m,
- b) Solaranlagen in und an Dach- und Außenwandflächen sowie gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,
- c) sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung;

3. folgende Anlagen der Ver- und Entsorgung:

- a) Brunnen,
 - b) Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m²;
4. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:
- a) unbeschadet der Nummer 3 Buchstabe b Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10 m und Parabolantennen mit einem Durchmesser bis zu 1,20 m und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³ sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,
 - b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Seilbahnen und für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, für Sirenen und für Fahnen,
 - c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,
 - d) Signalhochbauten für die Landesvermessung,
 - e) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m;

5. folgende Behälter:

- a) ortsfeste Behälter mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m,
- b) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,
- c) Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen,
- d) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³;

6. folgende Mauern und Einfriedungen:

- a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,
- b) offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 und § 201 des Baugesetzbuchs dienen;

7. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten

- Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m;
8. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 300 m²;
 9. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:
 - a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,
 - b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,
 - c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,
 - d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,
 - e) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen;
 10. folgende tragende und nichttragende Bauteile:
 - a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,
 - b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
 - c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,
 - d) nachträgliches Anbringen von Außenwandbekleidungen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, nachträgliche Dämmung von Dächern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen;
 11. folgende Werbeanlagen:
 - a) Werbeanlagen an Baugerüsten und Bauzäunen,
 - b) Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m², an der Stätte der Leistung bis zu 2,50 m²,
 - c) Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens drei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,
 - d) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m,
 - e) Werbeanlagen auf öffentlichem Straßenland,
 - f) Warenautomaten;
 12. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:
 - a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen, nicht dem Wohnen dienende Unterkünfte und Baustellenbüros,
 - b) Gerüste der Regelausführung,
 - c) Toilettenwagen,
 - d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,
 - e) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten,
 - f) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen Fliegende Bauten;
 13. folgende Plätze:
 - a) unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 und § 201 des Baugesetzbuchs dienen,
 - b) nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 30 m² und deren Zufahrten,
 - c) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1;
 14. folgende sonstige Anlagen:
 - a) Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
 - b) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
 - c) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
 - d) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,
 - e) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.
- (2) Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn
1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder
 2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.
- (3) ¹Verfahrensfrei ist die Beseitigung von
1. Anlagen nach Absatz 1,
 2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3,
 3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.
- ²Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. ³Für die Prüfung der Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, gilt § 67 Abs. 2 Satz 1 entsprechend; Halbsatz 1 gilt auch, wenn die Beseitigung eines Gebäudes sich auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann. ⁴Satz 3 gilt nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. ⁵§ 71 Abs. 6 und 7 Nr. 2 gilt entsprechend.
- (4) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.
- (5) ¹Verfahrensfreie Bauvorhaben und die Beseitigung von Anlagen müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann jederzeit bauaufsichtliche Maßnahmen ergreifen.

§ 63 Genehmigungsfreistellung

(1) Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind.

(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es
 - a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegt und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuchs erteilt worden sind oder
 - b) in einem planungsrechtlichen Bescheid gemäß § 74 Abs. 2 abschließend als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden ist,
 2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und
 3. die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs ausspricht.
- (3) ¹Die Bauherrin oder der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. ²Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern nicht die Frist um einen weiteren Monat verlängert wird. ³Teilt die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht aussprechen wird, darf die Bauherrin oder der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen. ⁴Will die Bauherrin oder der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 2 und 3 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 3 entsprechend.
- (4) ¹Die Erklärung der Bauaufsichtsbehörde nach Absatz 2 Nr. 3 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. ²Darauf, dass die Bauaufsichtsbehörde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsan-

spruch. ³Erklärt die Bauaufsichtsbehörde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrin oder dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen; dies gilt nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt hat, dass ihre oder seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nr. 3 als Bauantrag zu behandeln ist.

- (5) ¹§ 67 bleibt unberührt. 2§ 69 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 und 2 sowie § 71 Abs. 5, 6 und 7 Nr. 2 sind entsprechend anzuwenden.

Dritter Abschnitt Genehmigungsverfahren

§ 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

¹Außer bei Sonderbauten werden geprüft

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
2. beantragte und erforderliche Abweichungen im Sinne des § 68 Abs. 1 und 2 Satz 2 sowie die Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß den §§ 4 bis 6 und
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

²Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

³§ 67 bleibt unberührt.

§ 65 Baugenehmigungsverfahren

¹Bei genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen, die nicht unter § 64 fallen, wird geprüft

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
2. die Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes,
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

²§ 64 Satz 2 gilt entsprechend. ³§ 67 bleibt unberührt.

§ 66 Bauvorlageberechtigung

(1) Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, die oder der bauvorlageberechtigt ist.

(2) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,
2. in die von der Baukammer Berlin geführte Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist,
3. die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin oder des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden,
4. die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ in den Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, mindestens zwei Jahre als Ingenieurin oder Ingenieur tätig war und Bedienstete oder Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit.

(3) Die Beschränkungen des Absatzes 2 gelten nicht für

1. Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach Absatz 2 verfasst werden,
2. geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben.

(4) ¹Bauvorlageberechtigt für

1. Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und insgesamt nicht mehr als 250 m² Brutto-Grundfläche,
 2. eingeschossige gewerbliche Gebäude bis zu 250 m² Brutto-Grundfläche und bis zu 5 m Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand,
 3. Garagen bis zu 250 m² Nutzfläche
- sind ferner die Angehörigen der Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die an einer deutschen Hochschule, einer deutschen öffentlichen oder staatlich anerkannten Ingenieurschule oder an einer dieser gleichrangigen deutschen Lehrereinrichtung das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, sowie die staatlich geprüften Technikerinnen oder

Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau und die Handwerksmeisterinnen oder Handwerksmeister des Maurer- und Beton- oder Zimmererfachs.
²Das Gleiche gilt für sonstige nach dem Recht der Europäischen Union und der diesen gleichgestellten Staaten unmittelbar Berechtigte.

- (5) ¹In die Liste der Bauvorlageberechtigten ist auf Antrag von der Baukammer einzutragen, wer auf Grund einer Ausbildung im Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf und mindestens zwei Jahre als Bauingenieurin oder Bauingenieur tätig gewesen ist.
²Die Anforderungen nach Satz 1 braucht eine Antragstellerin oder ein Antragsteller nicht nachzuweisen, wenn sie oder er bereits in einem anderen Land in eine entsprechende Liste eingetragen ist und für die Eintragung mindestens diese Anforderungen zu erfüllen hatte.

§ 67 Bautechnische Nachweise

- (1) ¹Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung auf Grund des § 84 Abs. 3 nachzuweisen (bautechnische Nachweise); dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung auf Grund des § 84 Abs. 3 anderes bestimmt ist. ²Die Bauvorlageberechtigung nach § 66 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nicht nachfolgend Abweichendes bestimmt ist.
³Für die Bauvorlageberechtigung nach § 66 Abs. 4 gilt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise nur für die dort unter den Nummern 1 bis 3 genannten Vorhaben.
- (2) ¹Der Standsicherheitsnachweis muss bauaufsichtlich geprüft sein
1. bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5,
 2. wenn dies nach Maßgabe eines in der Rechtsverordnung nach § 84 Abs. 3 geregelten Kriterienkatalogs erforderlich ist, bei
- a) Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,

- b) Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen,
- c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m,
- d) selbstständigen unterirdischen Garagen bis zu 100 m² Nutzfläche.

²Der Brandschutznachweis muss bauaufsichtlich geprüft sein bei

1. Sonderbauten,
2. Garagen über 100 m² Nutzfläche,
3. Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5.

- (3) ¹Außer in den Fällen des Absatzes 2 werden bautechnische Nachweise nicht geprüft; § 68 bleibt unberührt. ²Einer bauaufsichtlichen Prüfung bedarf es ferner nicht, soweit für das Bauvorhaben Standsicherheitsnachweise vorliegen, die von einem Prüfamts für Standsicherheit allgemein geprüft sind (Typenprüfung); Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land Berlin.

§ 68 Abweichungen

- (1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1, vereinbar sind. ²§ 3 Abs. 3 Satz 3 bleibt unberührt.
- (2) ¹Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs, von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, von Abweichungen, die eine Ermessensentscheidung nach der Baunutzungsverordnung verlangen, sowie von Ausnahmen nach anderen Rechtsverordnungen ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. ²Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.
- (3) Ist eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung unter Bedingungen, befristet oder unter dem Vorbehalt des Widerrufs erteilt

worden, so ist die Genehmigung entsprechend einzuschränken.

§ 69 Bauantrag, Bauvorlagen

- (1) Der Bauantrag ist schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.
- (2) ¹Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.
²Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.
- (3) In besonderen Fällen kann zur Beurteilung der Einwirkung der baulichen Anlage auf die Umgebung verlangt werden, dass die bauliche Anlage in geeigneter Weise auf dem Grundstück dargestellt wird.
- (4) ¹Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserin oder der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. ²Die von Fachplanerinnen oder Fachplanern nach § 55 Abs. 2 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. ³Ist die Bauherrin oder der Bauherr nicht Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer, kann die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.

§ 70 Behandlung des Bauantrags

- (1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde prüft innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Bauantrags dessen Vollständigkeit. ²Ist der Bauantrag vollständig, ist dies der Bauherrin oder dem Bauherrn unverzüglich schriftlich zu bestätigen. ³Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrin oder den Bauherrn unverzüglich zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. ⁴Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.
- (2) ¹Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Stellen ein,

1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder
 2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann;
die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Behörde oder sonstige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. ²Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer Behörde oder sonstigen Stelle nach Satz 1 Nr. 1, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang der Aufforderung zur Stellungnahme verweigert wird; durch Rechtsvorschrift vorgeschriebene längere Zustimmungs- und Einvernehmensfristen bleiben unberührt. ³Wenn zur Beurteilung eines Vorhabens durch eine beteiligte Behörde oder sonstige Stelle noch zusätzliche Unterlagen oder Angaben erforderlich sind, wird die Frist nach Satz 2 bis zum Eingang der nachgeforderten Unterlagen oder Angaben unterbrochen. ⁴Sie wird auch bis zum Eingang eines erforderlichen Antrags auf Erteilung einer Ausnahme, Befreiung oder Abweichung unterbrochen.
- (3) ¹Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. ²Die Frist beginnt, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen.
 - (4) ¹Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 sind die nach Absatz 1 Satz 3 fehlenden Unterlagen und Mängel abschließend zu benennen. ²Ein Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gilt nach Ablauf von drei Wochen nach dessen Eingang als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn entgegen Absatz 1 Satz 2 die Vollständigkeit des Bauantrags nicht bestätigt oder sie oder ihn entgegen Absatz 1 Satz 3 nicht zur Behebung von Mängeln des Bauantrags auffordert; Absatz 2 Satz 3 bleibt unberührt. ³Ist im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht innerhalb einer Frist nach Absatz 3 Satz 1 entschieden worden, gilt die Baugenehmigung als erteilt; dies gilt nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr schriftlich auf diese Rechtsfolge verzichtet hat. ⁴Der Eintritt der Genehmigungsfiktion nach Satz 3 ist auf Antrag der Bauherrin oder dem Bauherrn schriftlich zu bestätigen.
 - (5) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn im Rahmen der Prüfung der bautechnischen Nachweise nach § 67 Abs. 2 besondere Sachverständige beauftragen.
- ### § 71 Baugenehmigung, Baubeginn
- (1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.
 - (2) Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform; sie ist nur insoweit zu begründen als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und die Nachbarin oder der Nachbar nicht schriftlich zugestimmt hat.
 - (3) Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden.
 - (4) Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.
 - (5) ¹Vor Baubeginn eines Gebäudes müssen die Grundrissfläche abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein. ²Baugenehmigungen, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.
 - (6) Die Bauherrin oder der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Baubeginnanzeige).
 - (7) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn
 1. die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn zugegangen ist oder die Frist nach § 70 Abs. 4 Satz 3 Halbsatz 1 abgelaufen ist,
 2. die erforderlichen bautechnischen Nachweise der Bauaufsichtsbehörde vorliegen und
 3. die Baubeginnanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.
- ### § 72 Geltungsdauer der Baugenehmigung
- (1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.
 - (2) ¹Die Frist nach Absatz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. ²Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.
- ### § 73 Teilbaugenehmigung
- ¹Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden (Teilbaugenehmigung). ²§ 71 gilt sinngemäß.
- ### § 74 Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid
- (1) ¹Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. ²Der Vorbescheid gilt drei Jahre. ³Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. ⁴§ 58 Abs. 2, §§ 69, 70 Abs. 1 bis 3 und § 72 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend.
 - (2) ¹Für ein Bauvorhaben, welches dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 unterfällt, ist auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn ein planungsrechtlicher Bescheid zu erteilen. ²Das Vorhaben wird in die Genehmigungsfreistellung nach § 63 übergeleitet, wenn durch diesen Bescheid insgesamt die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens festgestellt worden ist. ³Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt sinngemäß.

§ 75 Genehmigung Fliegender Bauten

- (1) ¹Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. ²Baustelleneinrichtungen und Baugerüste sind keine Fliegenden Bauten.
- (2) ¹Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. ²Dies gilt nicht für
1. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden,
 2. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,
 3. Bühnen, die Fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstiger Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 100 m² und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,
 4. Zelte, die Fliegende Bauten sind, mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 75 m².
- (3) ¹Die Ausführungsgenehmigung wird von der Bauaufsichtsbehörde erteilt, in deren Bereich die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre oder seine Hauptwohnung oder gewerbliche Niederlassung hat. ²Hat die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre oder seine Hauptwohnung oder gewerbliche Niederlassung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, so ist die Bauaufsichtsbehörde zuständig, in deren Bereich der Fliegende Bau erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden soll.
- (4) ¹Die Genehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll; sie kann auf schriftlichen Antrag von der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde jeweils bis zu fünf Jahre verlängert werden; § 72 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. ²Die Genehmigungen werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen beizufügen ist. ³Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Berlin.

- (5) ¹Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat. ²Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen.
- (6) ¹Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 Satz 1 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. ³Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. ⁴In der Ausführungsgenehmigung kann bestimmt werden, dass Anzeigen nach Satz 1 nicht erforderlich sind, wenn eine Gefährdung im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten ist.
- (7) ¹Die für die Erteilung der Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Auflagen machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch Fliegender Bauten untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere weil die Betriebssicherheit oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. ²Wird die Aufstellung oder der Gebrauch untersagt, ist dies in das Prüfbuch einzutragen. ³Die ausstellende Behörde ist zu benachrichtigen, das Prüfbuch ist einzuziehen und der ausstellenden Behörde zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.
- (8) ¹Bei Fliegenden Bauten, die von Besucherinnen und Besuchern betreten und längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde aus Gründen der Sicherheit Nachabnahmen

durchführen. ²Das Ergebnis der Nachabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.

- (9) § 69 Abs. 1, 2 und 4 sowie § 80 Abs. 1 und 4 gelten entsprechend.

§ 76 Bauaufsichtliche Zustimmung

- (1) ¹Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung und Bauüberwachung, wenn
1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes oder eines Landes übertragen ist und
 2. die Baudienststelle mindestens mit einer oder einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.
- ²Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung. ³Die Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung entfällt, wenn
1. keine Nachbarinnen oder Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sind oder
 2. die Nachbarinnen oder Nachbarn, deren öffentlich-rechtlich geschützte Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, dem Vorhaben zustimmen.
- ⁴Keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer nicht verfahrensfreien Nutzungsänderung führen, sowie die Beseitigung baulicher Anlagen.
- (2) ¹Der Antrag auf Zustimmung ist bei der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung einzureichen. ²Für das Zustimmungsverfahren gelten die §§ 67 bis 73 sinngemäß; eine Prüfung bautechnischer Nachweise findet nicht statt.
- (3) ¹Im Zustimmungsverfahren werden geprüft
1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des

Baugesetzbuchs,

2. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Zustimmung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird,
3. Abweichungen (§ 68 Abs. 1) von nachbarschützenden Vorschriften.

²Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über Ausnahmen und Befreiungen sowie Abweichungen nach Satz 1 Nr. 3. ³Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung.

- (4) ¹Anlagen, die der Landesverteidigung dienen, sind abweichend von den Absätzen 1 bis 3 der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. ²Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit. ³§ 75 Abs. 2 bis 9 findet auf Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen, keine Anwendung.
- (5) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann bestimmen, dass Absatz 1 auf Vorhaben Berlins ganz oder teilweise nicht anzuwenden ist.

Vierter Abschnitt

Bauaufsichtliche Maßnahmen

§ 77 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte

Sind Bauprodukte entgegen § 22 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, kann die Bauaufsichtsbehörde die Verwendung dieser Bauprodukte untersagen und deren Kennzeichnung entwerfen oder beseitigen lassen.

§ 78 Einstellung von Arbeiten

- (1) ¹Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen. ²Dies gilt auch dann, wenn
 1. die Ausführung eines Vorhabens entgegen den Vorschriften des § 71 Abs. 6 und 7 begonnen wurde,
 2. bei der Ausführung
 - a) eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen,
 - b) eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens von den eingereichten Unterlagen abgewichen wird,

3. Bauprodukte verwendet werden, die entgegen § 17 Abs. 1 keine CE-Kennzeichnung oder kein Ü-Zeichen tragen, oder
4. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung (§ 17 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) oder dem Ü-Zeichen (§ 22 Abs. 4) gekennzeichnet sind.

- (2) Werden unzulässige Arbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

§ 79 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

¹Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. ²Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.

Fünfter Abschnitt

Bauüberwachung

§ 80 Bauüberwachung

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen.
- (2) Die Bauaufsichtsbehörde überwacht nach näherer Maßgabe der Rechtsverordnung nach § 84 Abs. 2 die Bauausführung bei baulichen Anlagen
 1. nach § 67 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des von ihr bauaufsichtlich geprüften Standsicherheitsnachweises,
 2. nach § 67 Abs. 2 Satz 2 hinsichtlich des von ihr bauaufsichtlich geprüften Brandschutznachweises.
- (3) Im Rahmen der Bauüberwachung können Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich, auch aus fertigen Bauteilen zu Prüfzwecken entnommen werden.

- (4) Im Rahmen der Bauüberwachung ist jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungserklärungen, Übereinstimmungszertifikate, Überwachungsnachweise, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

- (5) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann für die Überwachung technisch schwieriger Bauausführungen besondere Sachverständige heranziehen. ²Mit Zustimmung der Bauherrin oder des Bauherrn können besondere Sachverständige auch für die Überwachung anderer Bauausführungen herangezogen werden.

- (6) Die Kosten für die Probenentnahmen und Prüfungen nach Absatz 3 sowie für Prüfungen, Überwachungen und Nachweise auf Grund dieses Gesetzes oder der Rechtsverordnung nach § 84 Abs. 2 trägt die Bauherrin oder der Bauherr.

§ 81 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

- (1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden. ²Die Bauarbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde der Fortführung der Bauarbeiten zugestimmt hat.
- (2) Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.
- (3) Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in Absatz 2 bezeichneten Zeitpunkt.
- (4) ¹Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat; Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen erst dann in Be-

trieb genommen werden, wenn sie oder er die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt hat. ²Bei der Errichtung von Abgasanlagen soll vor Erteilung der Bescheinigung auch der Rohbauzustand besichtigt worden sein.

Sechster Abschnitt Baulasten

§ 82 Baulasten, Baulastenverzeichnis

- (1) ¹Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. ²Erbbauberechtigte können ihr Erbbaurecht in entsprechender Weise belasten. ³Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern.
- (2) ¹Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. ²Die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder von einer Vermessungsstelle nach § 2 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin in der Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung beglaubigt sein, wenn sie nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt wird.
- (3) ¹Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. ²Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. ³Vor dem Verzicht sollen die oder der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. ⁴Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) ¹Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
 1. andere baurechtliche Verpflichtungen der Grundstückseigentümerin oder des

Grundstückseigentümers zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen,

2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

§ 83 Ordnungswidrigkeiten

- (1) ¹Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die auf Grund dieses Gesetzes oder auf Grund einer nach diesem Gesetz zulässigen Rechtsverordnung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf diese Bußgeldvorschrift verweist,
 2. Bauprodukte entgegen § 17 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ohne das Ü-Zeichen verwendet,
 3. Bauarten entgegen § 21 ohne allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder Zustimmung im Einzelfall anwendet,
 4. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 4 vorliegen,
 5. den Vorschriften dieses Gesetzes über die barrierefreie bauliche Gestaltung in § 39 Abs. 4 und 5, § 50 Abs. 1 Satz 1 und § 51 zuwiderhandelt,
 6. als Bauherrin oder Bauherr, Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser, Unternehmerin oder Unternehmer, Bauleiterin oder Bauleiter oder als deren Vertreterin oder Vertreter den Vorschriften des § 54 Abs. 1, § 55 Abs. 1 Satz 3, § 56 Abs. 1 oder § 57 Abs. 1 zuwiderhandelt,
 7. ohne die erforderliche Baugenehmigung (§ 60 Abs. 1), Teilbaugenehmigung (§ 73) oder Abweichung (§ 68) oder abweichend davon bauliche Anlagen errichtet, ändert, benutzt oder entgegen § 62 Abs. 3 Satz 2 bis 5 beseitigt,
 8. entgegen der Vorschrift des § 71 Abs. 7 Bauarbeiten beginnt, entgegen der Vorschrift des § 62 Abs. 3 Satz 5 mit der Beseitigung einer Anlage beginnt, entgegen den Vorschriften des § 81 Abs. 1 Bauarbeiten fortsetzt oder entgegen der Vorschrift des § 81 Abs. 2 bauliche Anlagen nutzt,
 9. entgegen der Vorschrift des § 63 Abs. 3 Satz 2 bis 4 mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt,
 10. die Baubeginnanzeige (§ 71 Abs. 6, § 63 Abs. 5, § 62 Abs. 3 Satz 2) nicht oder nicht fristgerecht erstattet,
 11. Fliegende Bauten ohne Ausführungsge-nehmigung (§ 75 Abs. 2) in Gebrauch nimmt oder ohne Anzeige und Abnahme (§ 75 Abs. 6) in Gebrauch nimmt,

12. einer nach § 84 Abs. 1 bis 3 erlassenen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

²Ist eine Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nr. 8 bis 10 begangen worden, können Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, eingezogen werden; § 19 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist anzuwenden.

- (2) Ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen
1. unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern,
 2. als Prüflingenieurin oder Prüflingenieur unrichtige Prüfberichte erstellt.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

(4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten sind in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 bis 4 und des Absatzes 2 Nr. 2 die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung und in den übrigen Fällen die Bezirksämter.

§ 84 Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

- (1) Zur Verwirklichung der in § 3 Abs. 1 und 2 bezeichneten Anforderungen wird die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über
1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 49,
 2. Anforderungen an Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung,
 3. Anforderungen an Garagen und Stellplätze,
 4. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung von Anlagen oder Räumen für Errichtung, Änderung, Unterhaltung, Betrieb und Benutzung ergeben (§§ 51 und 52), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,

5. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen.

- (2) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über
1. Prüflingenieurinnen oder Prüflingenieure und Prüflämter, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbeurteilung nach Bauanzeige übertragen werden, sowie
 2. Sachverständige, sachverständige Personen oder Stellen, die im Auftrag der Bauherrin oder des Bauherrn oder der oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen.

²Die Rechtsverordnung nach Satz 1 regelt, soweit erforderlich,

1. die Fachbereiche und die Fachrichtungen, in denen Prüflingenieurinnen oder Prüflingenieure, Prüflämter, Sachverständige und sachverständige Personen oder Stellen tätig werden,
2. die Anerkennungsvoraussetzungen und das Anerkennungsverfahren,
3. Erlöschen, Rücknahme und Widerruf der Anerkennung einschließlich der Festlegung einer Altersgrenze,
4. die Aufgabenerledigung,
5. die Vergütung einschließlich des Erlasses von Gebührenbescheiden durch die Prüflingenieurinnen oder Prüflingenieure selbst.

- (3) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über
1. Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 62 Abs. 3 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 63,
 2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben,

3. das Verfahren im Einzelnen.

²Sie kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

(4) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. das Ü-Zeichen festzulegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben zu verlangen,
2. das Anerkennungsverfahren nach § 25 Abs. 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihre Rücknahme, ihren Widerruf und ihr Erlöschen zu regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festzulegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu fordern.

(5) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der auf Grund des § 14 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes und des § 49 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer beschäftigt werden. ²Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. ³Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 76 einschließlich der zugehörigen Abweichungen einschließen und dass § 15 Abs. 2 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes insoweit Anwendung findet.

(6) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung im Einvernehmen mit der für das Verkehrswesen und der für Umweltschutz zuständigen Senatsverwaltung Bereiche festzulegen, in denen aus Gründen der vorherrschenden Nutzung, des Umweltschutzes, der Straßenverkehrlichen Belange oder der Erschließungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr die Herstellung von Stellplätzen eingeschränkt oder ausgeschlossen wird.

²Bei Vorhaben, die wegen der Nutzungsart oder des Nutzungsumfangs das Vorhandensein von Stellplätzen in besonderem Maße erfordern, können abweichende Regelungen vorgesehen werden. ³Die Rechtsverordnungen werden im Benehmen mit den davon berührten Bezirksverwaltungen erlassen.

- (7) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.
- (8) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass für Fliegende Bauten die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde nach § 75 Abs. 1 bis 9 ganz oder teilweise auf andere Stellen übertragen werden können und diese Stellen für ihre Tätigkeit Gebühren erheben können.

§ 85 Bestehende bauliche Anlagen

- (1) ¹Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen sind, soweit sie nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften genügen, mindestens in dem Zustand zu erhalten, der den bei ihrer Errichtung geltenden Vorschriften entspricht. ²Sie sind so zu erhalten, dass ihre Verunstaltung sowie eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes vermieden werden. ³Satz 2 gilt auch für Baugrundstücke.
- (2) ¹Werden in diesem Gesetz oder in auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften andere Anforderungen als nach dem bisherigen Recht gestellt, so kann verlangt werden, dass rechtmäßig bestehende oder nach genehmigten Bauvorlagen bereits begonnene bauliche Anlagen angepasst werden, wenn dies zur Vermeidung einer Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung, insbesondere von Leben oder Gesundheit, erforderlich ist. ²Für Aufenthaltsräume im Kellergeschoss können die Vorschriften dieses Gesetzes und die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften jedoch auch dann angewendet werden, wenn ihr baulicher Zustand den heutigen Anforderungen nicht entspricht, insbesondere der Fußboden 1,50 m oder mehr unter dem anschließenden Gelände liegt.

- (3) Sollen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der baulichen Anlage mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den beabsichtigten Arbeiten in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Arbeiten nicht berührten Teilen der baulichen Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.
- (4) Bei Modernisierungsvorhaben ist Absatz 3 nicht anzuwenden, es sei denn, dass anderenfalls Gefahren eintreten.

§ 86 Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides

- (1) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen Verwaltungsakt einer Bezirksverwaltung und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung, wenn der Verwaltungsakt im bauaufsichtlichen Verfahren ergangen ist
1. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, von Bebauungsplänen der Hauptstadtplanung sowie von entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen,
 2. zu Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1 500 m²,
 3. zu Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs,
 4. zur Festsetzung von besonderen Anforderungen zur Gefahrenabwehr, die auf § 52 oder auf zu diesem Zweck erlassene Rechtsverordnungen gestützt sind.
- (2) Über den Widerspruch gegen den Bescheid einer Prüffingenieurin oder eines Prüffingenieurs für Baustatik entscheidet
1. das Bezirksamt im Rahmen der Prüfung der Standsicherheit für statisch einfache Tragwerke sowie der Prüfung der zu diesen Bauvorhaben gehörenden Nachweise der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile und des Wärmeschutzes,
 2. die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung in allen anderen Fällen.

- (3) Über den Widerspruch gegen den Bescheid einer Prüffingenieurin oder eines Prüffingenieurs für Brandschutz entscheidet die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung.

§ 87 (Evaluierung)

Das Abgeordnetenhaus von Berlin überprüft dieses Gesetz spätestens bis zum 1. Januar 2010.

§ 88 Abwicklung eingeleiteter Verfahren

Die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den bis zum Inkrafttreten geltenden Vorschriften fortzuführen; die Vorschriften dieses Gesetzes sind mit Ausnahme des Fünftens Teils jedoch anzuwenden, soweit diese für die Bauherrin oder den Bauherrn günstiger sind.

Die Bauverfahrensverordnung

Die mit der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) eingeführten Verfahrensvarianten hatten zur Folge, dass die Anforderungen über Art und Umfang von Bauvorlagen, die Neuordnung der Prüfung der bautechnischen Nachweise und das Verfahren im Einzelnen in der Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) neu geregelt werden mussten. Zudem regelt die BauVerfVO erstmalig auch die Übermittlung personenbezogener Daten.

Die BauVerfVO wurde deshalb in fünf Teilen gliedert, die Folgendes beinhalten:

Teil 1 regelt die Bauvorlagen im herkömmlichen Sinne, wobei die unterschiedlichen Verfahren berücksichtigt wurden.

Teil 2 regelt die bautechnischen Nachweise die von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser bzw. Fachplanerin oder Fachplaner erstellt und soweit erforderlich nach § 67 Abs. 2 bauaufsichtlich geprüft werden.

Teil 3 regelt zu welchen Zeitpunkt bautechnischen Nachweise erstellt und zu welchem Zeitpunkt die Berichte über die geprüften bautechnischen Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen muss. Die Pflicht der Bauherrin oder des Bauherrn Bauvorlagen und bautechnischen Nachweise aufzubewahren wird hier ebenfalls neu geregelt.

Teil 4 regelt die Möglichkeit der Bauaufsichtsbehörde personenbezogene Daten zu übermitteln.

Teil 5 regelt das Inkrafttreten und die Übergangsvorschrift

Verordnung über Bauvorlagen, bautechnische Nachweise und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung – BauVerfVO)

Vom 19. Oktober 2006 (GVBl. S. 1035)

Inhaltsverzeichnis

Bauverfahrensverordnung – BauVerfVO

TEIL 1	61
Bauvorlagen	61
TEIL 2	63
Bautechnische Nachweise.....	63
TEIL 3	64
Verfahren	64
TEIL 4	65
Regelmäßige Übermittlung personenbezogener Daten.....	65
TEIL 5	66
Inkrafttreten, Übergangsvorschrift.....	66
ANLAGE 1 (zu § 1 Abs. 3)	67
Zeichen und Farben für Bauvorlagen und bautechnische Nachweise.....	67
ANLAGE 2 (zu § 13 Abs. 4)	67
Kriterienkatalog	67

§ 1 Allgemeines

- (1) Bauvorlagen sind die für die Beurteilung des Bauvorhabens oder für die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen, die bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen sind
1. für die Anzeige der Beseitigung baulicher Anlagen nach § 62 Abs. 3 Satz 2 der Bauordnung für Berlin,
 2. bei Genehmigungsfreistellung nach § 63 der Bauordnung für Berlin,
 3. im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 der Bauordnung für Berlin,
 4. im Baugenehmigungsverfahren nach § 65 der Bauordnung für Berlin,
 5. für die Zulassung von Abweichungen nach § 68 der Bauordnung für Berlin,
 6. für die Erteilung eines Vorbescheides oder eines planungsrechtlichen Bescheides nach § 74 der Bauordnung für Berlin,
 7. für die Genehmigung fliegender Bauten nach § 75 der Bauordnung für Berlin,
 8. im Zustimmungsverfahren nach § 76 der Bauordnung für Berlin und
 9. für die Stellungnahmen nach § 61 der Bauordnung für Berlin.

- (2) ¹Bauvorlagen müssen aus alterungsbeständigem Papier oder gleichwertigem Material lichtbeständig hergestellt und prüffähig sein sowie dem Format DIN A 4 entsprechen oder auf diese Größe gefaltet sein. ²Bauvorlagen, die nach § 15 Abs. 2 Satz 1 bei der Bauaufsichtsbehörde verbleiben, müssen ab einer Größe von DIN A 2 auf der Rückseite verstärkt sein. ³Bei farbigen Eintragungen darf die grüne Farbe nicht verwendet werden mit Ausnahme der gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) vorgegebenen Farbsignaturen. ⁴§ 3a des Verwaltungsverfahrensgesetzes bleibt unberührt.

- (3) ¹Die Darstellung in den Bauvorlagen muss eindeutig und leicht lesbar sein. ²Die Zeichen und Farben der Anlage 1 sind zu verwenden. ³Soweit erforderlich, sind weitere verwendete Zeichen oder Darstellungsarten in einer Legende zu erläutern.

- (4) Die von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung für die nicht verfahrensfreien Vorhaben zur Verfügung gestellten Vordrucke sind zu verwenden.

- (5) Die Bauaufsichtsbehörde kann ein Modell oder weitere Nachweise verlangen, wenn

dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist.

- (6) Die Bauaufsichtsbehörde soll auf Bauvorlagen verzichten, die zur Beurteilung des Bauvorhabens nicht erforderlich sind.
- (7) Ist die Bauherrin oder der Bauherr eine juristische Person, ist mit der Anzeige oder der Beantragung des Vorhabens ein Handelsregister- oder Vereinsregisterauszug vorzulegen, der nicht älter als drei Monate ist.

- (8) ¹Als Bauvorlagen im Sinne des Absatzes 1 gelten auch
1. der statistische Erhebungsbogen,
 2. der Nachweis der Bauvorlageberechtigung nach § 66 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 und Abs. 4 der Bauordnung für Berlin und
 3. die Entscheidungen über Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuches sowie planungsrechtliche Bescheide als Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin.
- ²Die Absätze 2 bis 7 finden auf Bauvorlagen nach Satz 1 keine Anwendung.

§ 2 Anzahl

- ¹Die Bauvorlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. ²Für die Beseitigung von Anlagen (§ 62 Abs. 3 Satz 2 der Bauordnung für Berlin) und bei Genehmigungsfreistellung (§ 63 der Bauordnung für Berlin) genügt die einfache Ausfertigung. ³Ist die Beteiligung anderer Behörden und sonstiger Stellen erforderlich, kann die Bauaufsichtsbehörde weitere Ausfertigungen verlangen.

§ 3 Auszug aus der Flurkarte, Lageplan

- (1) ¹Der aktuelle Auszug aus der Flurkarte muss das Grundstück und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m darstellen. ²Der Auszug ist mit dem Namen der Bauherrin oder des Bauherrn, der Bezeichnung des Bauvorhabens und dem Datum des Bauantrags oder der Unterlagen nach § 62 Abs. 3 Satz 2 und § 63 Abs. 3 Satz 1 der Bauordnung für Berlin zu beschriften.
- (2) ¹Der Lageplan ist auf der Grundlage der Flurkarte zu erstellen. ²Dabei ist ein Maßstab von 1:200 zu verwenden. ³Ein anderer Maßstab ist zu wählen, wenn dies für die Beurteilung des

Bauvorhabens erforderlich ist. ⁴Der Lageplan muss von einer Vermessungsstelle nach § 2 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin in der Fassung vom 9. Januar 1996, das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524) geändert worden ist, angefertigt werden. ⁵Bei einem geringfügigen Vorhaben, bei dem ein Verstoß gegen § 6 der Bauordnung für Berlin nicht zu befürchten ist, genügt ein Auszug aus der Flurkarte, der durch eine nach § 66 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und Abs. 4 der Bauordnung für Berlin bauvorlageberechtigte Person ergänzt wird.

- (3) Der Lageplan muss insbesondere enthalten:
1. den Maßstab und die Nordrichtung,
 2. die katastermäßigen Flächengrößen, Flurstücksnummern und die Flurstücksgrenzen des Grundstücks und der benachbarten Grundstücke sowie die Grenzlängen des Grundstücks,
 3. die Bezeichnung der Grundstücke nach Straße, Grundstücksnummer, Liegenschaftskataster und Grundbuch sowie die Angabe der Eigentümer und Erbbauberechtigten,
 4. die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und den benachbarten Grundstücken mit Angabe ihrer Nutzung, Anzahl der Geschosse, First- und Außenwandhöhe, Dachform sowie der Art der Außenwände und der Bedachung,
 5. Bau-, Garten- und Bodendenkmale sowie geschützte Naturbestandteile, geschützter Baumbestand mit Angaben von Stammumfang und Kronendurchmesser auf dem Grundstück und auf den Nachbargrundstücken,
 6. Hochspannungsleitungen und deren Abstände zu der geplanten baulichen Anlage,
 7. die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit Angabe der Breite, der Höhenlage über Normal-Höhe-Null (NHN), der dort vorhandenen Bäume und der Gehwegüberfahrten,
 8. Hydranten und andere Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr,
 9. Flächen auf dem Grundstück, die von Baulasten betroffen sind,
 10. die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die baurechtlichen Linien und die Bebauungstiefen für das Grundstück,

11. die geplante bauliche Anlage unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses über Geländeoberfläche NHN und die Gebäudeklasse,
 12. die Höhenlage der Eckpunkte des Grundstücks und die Höhenlage im Bereich der geplanten baulichen Anlage über NHN,
 13. den höchsten gemessenen Grundwasserstand (HGW) über NHN,
 14. die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Anzahl, Lage und Größe der Stellplätze und der Flächen für die Feuerwehr,
 15. die Abstände der geplanten baulichen Anlage zu den Grundstücksgrenzen sowie die Abstandsflächen,
 16. ortsfeste Behälter für Gase, Öle oder wassergefährdende oder brennbare Flüssigkeiten sowie deren Abstände zu der geplanten baulichen Anlage,
 17. die Wasserschutzzonen mit Angabe des Grenzverlaufs.
- (4) Der Inhalt des Lageplans nach Absatz 3 ist auf besonderen Blättern in geeignetem Maßstab darzustellen, wenn der Lageplan sonst unübersichtlich würde.
- (5) Im Lageplan sind die Zeichen oder Farben der Anlage 1 zu verwenden; im Übrigen ist die Planzeichenverordnung 1990 in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anzuwenden.
- (6) Für vorhandene und geplante bauliche Anlagen auf dem Grundstück ist als Bestandteil des Lageplans eine prüffähige Berechnung aufzustellen über
1. die zulässige, die vorhandene und die geplante Grundfläche,
 2. die zulässige, die vorhandene und die geplante Geschossfläche und, soweit erforderlich, die Baumasse,
 3. die zulässige, die vorhandene und die geplante Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl, soweit in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthalten sind.
- (7) Bei Änderungen baulicher Anlagen, bei denen Außenwände und Dächer sowie die Nutzung nicht verändert werden, ist der Lageplan nicht erforderlich.

§ 4 Bauzeichnungen

- (1) ¹Für die Bauzeichnungen ist ein Maßstab von mindestens 1:100 zu verwenden. ²Ein anderer Maßstab ist zu wählen, wenn dies für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist.
- (2) In den Bauzeichnungen sind darzustellen:
1. die Grundrisse aller Geschosse mit Angabe der vorgesehenen Nutzung der Räume und mit Einzeichnung der
 - a) Treppen,
 - b) lichten Öffnungsmaße der Türen sowie deren Art und Anordnung an und in Rettungswegen,
 - c) Abgasanlagen,
 - d) Räume für die Aufstellung von Feuerstätten unter Angabe der Nennleistung sowie der Räume für die Brennstofflagerung unter Angabe der vorgesehenen Art und Menge des Brennstoffes,
 - e) Aufzüge, Aufzugsschächte und nutzbaren Grundflächen der Fahrkörbe von Personenaufzügen,
 - f) Installationsschächte und Installationskänäle,
 - g) Räume für die Aufstellung von Lüftungsanlagen,
 - h) Bäder und Toilettenräume,
 2. die Schnitte, aus denen folgende Punkte ersichtlich sind:
 - a) die Gründung der geplanten baulichen Anlage und, soweit erforderlich, die Gründungen anderer baulicher Anlagen,
 - b) der Anschnitt der vorhandenen und der geplanten Geländeoberfläche,
 - c) die Höhen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mit Bezug auf die Höhenangabe der angrenzenden Geländeoberfläche,
 - d) die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich oder ein Stellplatz vorgesehen ist, über der geplanten Geländeoberfläche,
 - e) die lichten Raumhöhen,
 - f) der Verlauf der Treppen mit ihrem Steigungsverhältnis und Rampen mit ihrer Neigung,
 - g) die Wandhöhe im Sinne des § 6 Abs. 4 Satz 2 der Bauordnung für Berlin,
 - h) die Dachhöhen und Dachneigungen,
 3. die Ansichten der geplanten baulichen Anlage mit dem Anschluss an Nachbargebäude unter Angabe von Baustoffen,

Farben sowie der vorhandenen und geplanten Geländeoberfläche.

- (3) In den Bauzeichnungen sind anzugeben:
1. der Maßstab und die Maße,
 2. die wesentlichen Bauprodukte und Bauarten,
 3. die Rohbaumaße der Fensteröffnungen in Aufenthaltsräumen,
 4. bei Änderung baulicher Anlagen die zu beseitigenden und die geplanten Bauteile.

§ 5 Bau- und Betriebsbeschreibung

¹In der Bau- und Betriebsbeschreibung sind das Bauvorhaben und seine Nutzung zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht in den Lageplan und die Bauzeichnungen aufgenommen werden können. ²Für die Ermittlung der Gebäudeklasse sind die Anzahl und die Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheiten sowie die Höhe im Sinne des § 2 Abs. 3 der Bauordnung für Berlin anzugeben.

§ 6 Bauvorlagen für die Beseitigung von Anlagen

¹Der Bauaufsichtsbehörde sind für die Beseitigung von Anlagen vorzulegen:

1. ein Auszug aus der Flurkarte, der die Lage der zu beseitigenden Anlagen unter Bezeichnung des Grundstücks nach Straße und Grundstücksnummer und die Nachbargebäude darstellt,
2. der Abgangserhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), in der jeweils geltenden Fassung.

²Bauvorlagen für die Beseitigung von Anlagen müssen nicht von einer bauvorlageberechtigten Person unterschrieben sein.

§ 7 Bauvorlagen für bauliche Anlagen

Der Bauaufsichtsbehörde sind, soweit erforderlich, für bauliche Anlagen vorzulegen:

1. der Lageplan, ein Auszug aus der Flurkarte,
2. die Bauzeichnungen,
3. die Bau- und Betriebsbeschreibung,
4. die Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und der ver-

TEIL 2

Bautechnische Nachweise

kehrsmäßigen Erschließung, soweit das Bauvorhaben nicht an eine öffentliche Wasser- oder Energieversorgung oder eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt,

5. der Nachweis der Bauvorlageberechtigung,
6. der Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz und
7. die Entscheidungen über Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuches sowie planungsrechtliche Bescheide nach § 74 der Bauordnung für Berlin als Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin.

§ 8 Bauvorlagen für Anlagen der Außenwerbung

- (1) Der Bauaufsichtsbehörde sind für Anlagen der Außenwerbung vorzulegen:
 1. ein Auszug aus der Flurkarte mit Einzeichnung des Standortes,
 2. eine Bauzeichnung und eine Beschreibung oder eine andere geeignete Darstellung der Werbeanlage, wie ein farbiges Lichtbild oder eine farbige Lichtbildmontage,
 3. soweit erforderlich, die Entscheidungen über Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuches sowie planungsrechtliche Bescheide nach § 74 der Bauordnung für Berlin als Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin.
- (2) Die Bauzeichnung muss die Darstellung der Werbeanlage und ihre Maße, auch bezogen auf den Standort und auf Anlagen, an denen die Werbeanlage angebracht oder in deren Nähe sie aufgestellt werden soll, sowie Angaben über die Farbgestaltung enthalten.
- (3) In der Beschreibung sind die Art und die Baustoffe der Werbeanlage und, soweit erforderlich, die Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen anzugeben.
- (4) Bauvorlagen für Außenwerbung müssen nicht von einer bauvorlageberechtigten Person unterschrieben sein.

§ 9 Allgemeines

- (1) ¹Bautechnische Nachweise nach § 67 Abs. 1 Satz 1 der Bauordnung für Berlin sind die zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, Brand-, Schall, Wärme- und Erschütterungsschutz zu erstellenden Nachweise. ²Bautechnische Nachweise sind außerdem die nach § 1 der Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin vom 9. Dezember 2005 (GVBl. S. 797) in der jeweils geltenden Fassung zu erstellenden Nachweise.
- (2) ¹Bautechnische Nachweise müssen aus alterungsbeständigem Papier oder gleichwertigem Material lichtbeständig hergestellt und prüffähig sein sowie dem Format DIN A 4 entsprechen oder auf diese Größe gefaltet sein. 2§ 3a des Verwaltungsverfahrensgesetzes bleibt unberührt.
- (3) ¹Die Darstellung in den bautechnischen Nachweisen muss eindeutig und leicht lesbar sein. ²In den bautechnischen Nachweisen sind die Zeichen und Farben der Anlage 1 zu verwenden. ³Soweit erforderlich, sind weitere verwendete Zeichen oder Darstellungsarten in einer Legende zu erläutern.
- (4) ¹Die Bauvorlagen nach den §§ 3 bis 5 sind Grundlage für die bautechnischen Nachweise. ²Die Unterlagen und weitere Berechnungen und Konstruktionszeichnungen sowie sonstige Zeichnungen und Beschreibungen, die den bautechnischen Nachweisen zugrunde liegen, müssen übereinstimmen. ³Den bautechnischen Nachweisen sind, soweit erforderlich, die Bauvorlagen nach den §§ 3 bis 5 beizufügen.
- (5) ¹Die bautechnischen Nachweise sind in einfacher Ausfertigung zur Prüfung vorzulegen. ²Weitere Ausfertigungen können verlangt werden, wenn es für die Prüfung und die Bauüberwachung erforderlich ist.

§ 10 Standsicherheitsnachweis

- (1) ¹Für den Nachweis der Standsicherheit tragender Bauteile sind eine Darstellung des gesamten statischen Systems sowie die erforderlichen Konstruktionszeichnungen, Berechnungen und Beschreibungen zu erstellen.

- (2) ¹Die statischen Berechnungen müssen die Standsicherheit der baulichen Anlagen und ihrer Teile nachweisen. ²Die Beschaffenheit des Baugrundes und seine Tragfähigkeit sind anzugeben. ³Soweit erforderlich, ist nachzuweisen, dass die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden.
- (3) Die Standsicherheit kann auf andere Weise als durch statische Berechnungen nachgewiesen werden, wenn hierdurch die Anforderungen an einen Standsicherheitsnachweis in gleichem Maße erfüllt werden.

§ 11 Brandschutznachweis

- (1) ¹Für den Nachweis des Brandschutzes sind in den Unterlagen nach § 9 Abs. 4, soweit erforderlich, insbesondere anzugeben:
 1. das Brandverhalten der Baustoffe und der Bauteile entsprechend den Benennungen nach § 26 der Bauordnung für Berlin oder entsprechend den Klassifizierungen nach den Anlagen zur Bauregelliste A Teil 1,
 2. die Bauteile, Einrichtungen und Vorkehrungen, an die Anforderungen hinsichtlich der Feuerwiderstandsfähigkeit gestellt werden, wie Brandwände und Decken, Trennwände, Unterdecken, Installations-schächte und -kanäle, Lüftungsanlagen, Feuerschutzabschlüsse und Rauchschutz-türen, Öffnungen zur Rauchableitung, einschließlich der Fenster nach § 35 Abs. 8 Satz 2 der Bauordnung für Berlin,
 3. die Nutzungseinheiten, die Brand- und Rauchabschnitte,
 4. die aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Abstände,
 5. der erste und zweite Rettungsweg nach § 33 der Bauordnung für Berlin, insbesondere notwendige Treppenräume, Ausgänge, notwendige Flure, mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen einschließlich der Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 2 der Bauordnung für Berlin dienen, unter Angabe der lichten Maße und Brüstungshöhen,
 6. die Flächen für die Feuerwehr nach § 5 der Bauordnung für Berlin, Zu- und Durchgänge, Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und die Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sowie technische Einrichtungen für die Zugänglichkeit,

TEIL 3

Verfahren

7. die Löschwasserversorgung für die bauliche Anlage.

²Die Angaben sind mit zusätzlichen Bauzeichnungen und Beschreibungen zu erläutern, wenn die Maßnahmen des Brandschutzes anderenfalls nicht hinreichend deutlich erkennbar sind. ³Bei Abweichungen nach § 68 Abs. 1 Satz 1 der Bauordnung für Berlin sind zusätzliche Angaben im Sinne des Absatzes 2 zu machen.

- (2) ¹Bei Sonderbauten müssen, soweit es für die Beurteilung erforderlich ist, zusätzlich Angaben gemacht werden über:

1. brandschutzrelevante Einzelheiten der Nutzung, insbesondere auch die Anzahl und Art der die bauliche Anlage nutzenden Personen sowie besondere Brandgefahren, Brandlasten und Risikoanalysen,
2. Rettungswegbreiten und -längen, Einzelheiten der Rettungswegführung und -ausbildung einschließlich Sicherheitsbeleuchtung und -kennzeichnung,
3. die Bemessung der Löschwasserversorgung, Einrichtungen zur Löschwasserförderung sowie die Löschwasserrückhaltung
4. die Sicherheitsstromversorgung
5. technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte zum Brandschutz, wie Branderkennung, Brandmeldung, Alarmierung, Brandbekämpfung, Rauchableitung, Rauchfreihaltung,
6. betriebliche und organisatorische Maßnahmen zur Brandverhütung, Brandbekämpfung und Rettung von Menschen und Tieren, wie Feuerwehrpläne, Brandschutzordnung, Werksfeuerwehr, Bestellung von Brandschutzbeauftragten und Selbsthilfekräften.

²Die für den Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, Unterlagen und Nachweise können auch gesondert in Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzeptes dargestellt werden.

§ 12 Ausführungsgenehmigung für Fliegende Bauten

Dem Antrag auf Erteilung einer Ausführungsgenehmigung sind die erforderlichen Unterlagen, insbesondere

1. die Bau- und Betriebsbeschreibung,
 2. die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 oder 1:50,
 3. Einzelzeichnungen der tragenden Bauteile und deren Verbindung im Maßstab 1:10 oder 1:5,
 4. Prinzipschaltpläne für elektrische, hydraulische oder pneumatische Anlagen oder Einrichtungen,
 5. die baustatischen Nachweise sowie die Sicherheitsnachweise über die maschinentechnischen Teile und elektrischen Anlagen,
 6. Zeichnungen über die Anordnung der Rettungswege und deren Abmessungen mit rechnerischem Nachweis für Zelte mit mehr als 400 Besucherplätzen,
- in zweifacher Ausführung beizufügen.

§ 13 Bauaufsichtliche Prüfung bautechnischer Nachweise

- (1) Die Prüfung der Standsicherheits- oder Brandschutznachweise nach § 67 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin erfolgt durch Prüfeningenieurinnen oder Prüfeningenieure nach der Bautechnischen Prüfungsverordnung vom 31. März 2006 (GVBl. S. 324) in der jeweils geltenden Fassung.

- (2) ¹Die nach § 71 Abs. 7 Nr. 2 der Bauordnung für Berlin erforderlichen bautechnischen Nachweise sind die nach § 67 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin geprüften bautechnischen Nachweise. ²Die Berichte über die Prüfung der bautechnischen Nachweise nach § 67 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin sind notwendige Nachweise im Sinne des § 70 Abs. 3 Satz 2 der Bauordnung für Berlin. ³§ 71 Abs. 5 Satz 2 der Bauordnung für Berlin bleibt unberührt. ⁴Bauaufsichtsbehörde
1. im Sinne des § 71 Abs. 7 Nr. 2 der Bauordnung für Berlin,
 2. in den Fällen des § 67 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin und
 3. im Sinne des § 80 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin
- ist die Prüfeningenieurin oder der Prüfeningenieur.

⁵In den Fällen des § 67 Abs. 2 Satz 2 ist Bauaufsichtsbehörde im Sinne des § 68 Abs. 1 die Prüfeningenieurin oder der Prüfeningenieur für Brandschutz.

- (3) Stehen Prüfeningenieurinnen oder Prüfeningenieure für Brandschutz nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung nimmt die Bauaufsichtsbehörde deren Aufgaben wahr; die Bautechnische Prüfungsverordnung gilt sinngemäß.

- (4) ¹In den Fällen des § 67 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der Bauordnung für Berlin muss der Standsicherheitsnachweis geprüft werden, es sei denn, die Prüfung ist nach Maßgabe des Kriterienkataloges der Anlage 2 nicht erforderlich. ²Ist danach eine Prüfung nicht erforderlich, hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser oder die Fachplanerin oder der Fachplaner eine Erklärung, dass die bauaufsichtliche Prüfung des Standsicherheitsnachweises nach Maßgabe des Kriterienkataloges der Anlage 2 nicht erforderlich ist, auf dem von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung zur Verfügung gestellten Vordruck abzugeben. ³Wer vorsätzlich oder fahrlässig die unrichtige Erklärung abgibt, dass nach Maßgabe des Kriterienkataloges der Anlage 2 die bauaufsichtliche Prüfung des Standsicherheitsnachweises nicht erforderlich ist, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 83 Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 der Bauordnung für Berlin.

§ 14 Zeitpunkt der Vorlage von Bauvorlagen, bautechnischen Nachweisen, Berichten und Erklärungen

- (1) Für die anzeigepflichtige Beseitigung von Anlagen nach § 62 Abs. 3 Satz 2 der Bauordnung für Berlin und in den Verfahren nach den §§ 63 bis 65 der Bauordnung für Berlin müssen von Baubeginn an die Bauvorlagen und die erstellten bautechnischen Nachweise an der Baustelle vorliegen.

- (2) ¹In den Verfahren nach den §§ 64 bis 65 der Bauordnung für Berlin muss vor Erteilung der Baugenehmigung der Bericht über den geprüften Standsicherheitsnachweis nach § 67 Abs. 2 Satz 1 der Bauordnung für Berlin der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. ²In den Fällen des § 13 Abs. 4 Satz 1 muss zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung die Erklärung nach § 13 Abs. 4 Satz 2 bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. ³Liegen weder der Bericht über den geprüften Standsicherheitsnachweis noch eine Erklärung nach § 13 Abs. 4 Satz 2 vor, wird die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn der

Bericht über den geprüften Standsicherheitsnachweis oder die Erklärung nach § 13 Abs. 4 Satz 2 der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.

- (3) ¹In den Verfahren nach den §§ 64 bis 65 der Bauordnung für Berlin muss vor Erteilung der Baugenehmigung der Bericht über den geprüften Brandschutznachweis nach § 67 Abs. 2 Satz 2 der Bauordnung für Berlin der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. ²Ist die Prüfung des Brandschutznachweises nicht abgeschlossen, wird im Verfahren nach § 64 der Bauordnung für Berlin die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn der Bericht über den geprüften Brandschutznachweis der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.
- (4) ¹Im Verfahren nach § 63 der Bauordnung für Berlin muss der Bericht über den geprüften Standsicherheits- und Brandschutznachweis nach § 67 Abs. 2 BauO Bln vor Ausführung des Vorhabens bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. ²In den Fällen des § 13 Abs. 4 Satz 1 gilt Satz 1 für die Erklärung nach § 13 Abs. 4 Satz 2 entsprechend.
- (5) Für die anzeigepflichtige Beseitigung von Gebäuden nach § 62 Abs. 3 Satz 2 der Bauordnung für Berlin muss der Bericht über den geprüften Standsicherheitsnachweis für die angrenzenden Gebäude nach § 62 Abs. 3 Satz 3 der Bauordnung für Berlin vor Ausführung der Beseitigung bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

§ 15 Aufbewahrungspflicht

- (1) ¹Die Bauherrin oder der Bauherr und deren oder dessen Rechtsnachfolgerin oder Rechtsnachfolger sind verpflichtet,
1. die Baugenehmigung oder die Bestätigung nach § 70 Abs. 4 Satz 4 der Bauordnung für Berlin,
 2. die Bauvorlagen, soweit sie geprüft worden sind, die geprüften Bauvorlagen,
 3. die bautechnischen Nachweise, soweit sie geprüft worden sind, die geprüften bautechnischen Nachweise, einschließlich der Prüf- und Überwachungsberichte,
 4. die auf das Bauvorhaben bezogenen Nachweise der Verwendbarkeit bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder bis zu einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder

Nutzungsänderung aufzubewahren. ²Auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde sind diese Unterlagen vorzulegen. ³Sind Bauherrin oder Bauherr und Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer sowie deren oder dessen Rechtsnachfolgerin oder Rechtsnachfolger über.

- (2) ¹Nach Aufnahme der Nutzung kann die Bauaufsichtsbehörde Unterlagen nach Absatz 1 Satz 1 der Grundstückseigentümerin oder dem Grundstückseigentümer oder deren oder dessen Rechtsnachfolgerin oder Rechtsnachfolger übergeben, soweit die Unterlagen nicht zur Beurteilung der baulichen Anlage nach § 85 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin erforderlich sind. 2Satz 1 gilt auch für bestehende bauliche Anlagen; Absatz 1 gilt entsprechend.
- (3) Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 der Bauordnung für Berlin handelt, wer entgegen Absatz 1 Satz 1 und 3 Unterlagen nicht oder nicht vollständig aufbewahrt oder entgegen Absatz 1 Satz 2 nicht oder nicht vollständig vorlegt.
- (4) Nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist gemäß Absatz 1 Satz 1 sind die Unterlagen entsprechend § 4 Abs. 1 des Archivgesetzes des Landes Berlin vom 29. November 1993 (GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel I § 19 des Gesetzes vom 15. Oktober 2001 (GVBl. S. 540), dem Landesarchiv anzubieten.

§ 16 Regelmäßige Übermittlung personenbezogener Daten

- (1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde ist berechtigt, nach Maßgabe des Absatzes 2 den dort genannten Stellen zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben die folgenden Daten regelmäßig zu übermitteln:
1. Name und Anschrift der Bauherrin oder des Bauherrn,
 2. Name und Anschrift der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers,
 3. Name und Anschrift der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers,
 4. die katastermäßige Bezeichnung des Grundstücks mit Angabe der Straße und Grundstücksnummer,
 5. die Bauvorlagen nach § 3 (Lageplan), § 4 (Bauzeichnungen) und § 5 (Bau- und Betriebsbeschreibung),
 6. die Bauvorlagen nach § 6 (Beseitigung von Anlagen),
 7. das Datum des Antrags oder der Anzeige, das Eingangsdatum und das Geschäftszeichen,
 8. die Herstellungskosten nach DIN 276.
- ²Die Bauaufsichtsbehörde hat den Übermittlungszweck festzulegen.
- (2) Von den in Absatz 1 genannten Daten dürfen übermittelt werden:
1. über den Eingang eines Bauantrages oder den Eingang von Unterlagen bei Genehmigungsfreistellung nach § 63 der Bauordnung für Berlin Daten nach Absatz 1 Nr. 1 bis 5 sowie 7 und 8 an
 - a) die für die Denkmalpflege zuständige Stelle,
 - b) die für die Landesarchäologie zuständige Stelle,
 - c) die für die Grundstücksentwässerung zuständige Stelle,
 - d) das Statistische Landesamt,
 - e) die für die Kampfmittelbeseitigung zuständige Stelle,
 - f) die für die Steuererhebung zuständige Stelle für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes und für die Festsetzung der Grundsteuer,
 - g) die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin,
 - h) die für den Umwelt-, Baum-, Arten- und Landschaftsschutz zuständige Stellen,
 2. über die Erteilung und den Inhalt einer Baugenehmigung oder den Eintritt einer Fiktion nach § 70 Abs. 4 der Bauordnung für Berlin Daten nach Absatz 1 Nr. 1 bis 5 sowie 7 und 8 an

- a) die für die Denkmalpflege zuständige Stelle,
 - b) die für die Landesarchäologie zuständige Stelle,
 - c) die für die Grundstücksentwässerung und die Abfallbeseitigung zuständigen Stellen,
 - d) das Statistische Landesamt,
 - e) die für die Spielförderung von Kindern zuständige Stelle,
 - f) die für den Umwelt-, Baum-, Arten- und Landschaftsschutz zuständigen Stellen,
 - g) die für die Wirtschaftsförderung zuständige Stelle,
 - h) die für die Aufgaben der Grundstücksnummerierung, der Landesvermessung und Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stellen,
 - i) die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin,
 - j) die für den Arbeitsschutz zuständige Stelle,
 - k) die Bauberufsgenossenschaft,
 - l) die für die Steuererhebung zuständige Stelle für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes und für die Festsetzung der Grundsteuer,
 - m) die für die Straßenunterhaltung zuständige Stelle,
3. über den Eingang einer Abbruchanzeige nach § 62 Abs. 3 Satz 2 der Bauordnung für Berlin Daten nach Absatz 1 Nr. 1 bis 4 und 6 an
- a) die für die Denkmalpflege zuständige Stelle,
 - b) die für die Grundstücksentwässerung und die Abfallbeseitigung zuständigen Stellen,
 - c) das Statistische Landesamt,
 - d) die für die Aufgaben der Grundstücksnummerierung, der Landesvermessung und Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stellen,
 - e) die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin,
 - f) die für den Arbeitsschutz zuständige Stelle,
 - g) die Bauberufsgenossenschaft,
 - h) die für die Planung von Strom- und Fernwärmeversorgung, für das Fernmeldewesen und die für die Gasvorhaltung und die Wasservorhaltung zuständigen Stellen zur Vorbereitung der Leitungsabtrennung vor Abbruchbeginn,
 - i) die für den Umweltschutz zuständige Stelle,
 - j) die für die Landesarchäologie zuständige Stelle,
 - k) die für die Steuererhebung zuständige Stelle für die Einheitsbewertung des

- Grundbesitzes und für die Festsetzung der Grundsteuer,
4. über den Eingang einer Baubeginnanzeige Daten nach Absatz 1 Nr. 1, 2 und 4 an
- a) die für den Arbeitsschutz zuständige Stelle,
 - b) die Bauberufsgenossenschaft,
 - c) die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder den Bezirksschornsteinfegermeister zur Bescheinigung der sicheren Benutzbarkeit der Abgasanlagen,
 - d) die für die Aufgaben der Grundstücksnummerierung, der Landesvermessung und Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stellen,
 - e) die für die Bekämpfung der illegalen Beschäftigung zuständigen Behörden,
 - f) die für den Baumschutz zuständige Stelle,
 - g) die für die Steuererhebung zuständige Stelle für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes und für die Festsetzung der Grundsteuer,
 - h) die Berliner Feuerwehr,
5. über die endgültige Fertigstellung eines genehmigungsbedürftigen Vorhabens Daten nach Absatz 1 Nr. 1, 2 und 4 an
- a) die für den Arbeitsschutz zuständige Stelle,
 - b) das Statistische Landesamt,
 - c) die für die Aufgaben der Grundstücksnummerierung, der Landesvermessung und Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stellen,
 - d) die Bauberufsgenossenschaft,
 - e) den Bezirksschornsteinfegermeister oder die Bezirksschornsteinfegermeisterin für die Inbetriebnahme,
 - f) die Berliner Feuerwehr,
 - g) die für die Steuererhebung zuständige Stelle für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes und für die Festsetzung der Grundsteuer,
6. über die Eintragung einer Baulast Daten nach Absatz 1 Nr. 1, 2 und 5 an
- a) die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle,
 - b) die für die Stadtplanung zuständige Stelle.

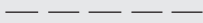
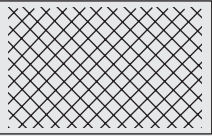
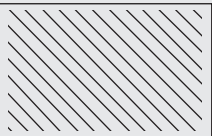
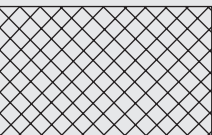
- (3) An andere Stellen dürfen Daten mit Einwilligung der Bauherrin oder des Bauherrn übermittelt werden.
- (4) Die Empfängerinnen oder Empfänger dürfen die nach Absatz 1 und 2 übermittelten Daten nur zu dem Zweck nutzen, zu dem sie übermittelt worden sind.

§ 17 Inkrafttreten, Übergangsvorschrift

- (1) ¹Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. ²Gleichzeitig tritt die Bauvorlagenverordnung in der Fassung vom 17. November 1998 (GVBl. S. 343), zuletzt geändert durch Nummer 38 der Anlage zum Gesetz vom 4. März 2005 (GVBl. S. 125), außer Kraft.
- (2) Bauvorlagen für Verfahren, die vor dem 31. Dezember 2006 eingeleitet wurden, können nach dem bisher geltenden Recht eingereicht werden.

ANLAGE 1 (zu § 1 Abs. 3)

Zeichen und Farben für Bauvorlagen und bautechnische Nachweise personenbezogener Daten

	Zeichen:	Farbe:
1. Lageplan:		
a) Grenzen des Baugrundstücks (Begleitlinie)		Violett
b) vorhandene bauliche Anlagen		Grau
c) geplante bauliche Anlagen		Rot
d) zu beseitigende bauliche Anlagen		Gelb
e) Flächen, die von Baulasten betroffen sind		Braun
f) Begrenzung von Abstandsflächen		Schwarz
g) vorhandene Straßenverkehrsfläche		Goldocker
h) festgesetzte, aber noch nicht vorhandene Straßenverkehrsfläche		Goldocker (geplant)
2. Bauzeichnungen:		
a) vorhandene Bauteile		Grau
b) geplante Bauteile		Rot
c) zu beseitigende Bauteile		Gelb

ANLAGE 2 (zu § 13 Abs. 4) Kriterienkatalog

Sind die nachfolgenden Kriterien ausnahmslos erfüllt, ist eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises nicht erforderlich:

1. Die Baugrundverhältnisse sind eindeutig und erlauben eine übliche Flachgründung entsprechend DIN 1054. Ausgenommen sind Gründungen auf setzungsempfindlichem Baugrund (i. d. R. stark bindige Böden).
2. Bei erddruckbelasteten Gebäuden beträgt die Höhendifferenz zwischen Gründungssohle und Erdoberfläche maximal 4 m. Einwirkungen aus Wasserdruck müssen rechnerisch nicht berücksichtigt werden.
3. Angrenzende bauliche Anlagen oder öffentliche Verkehrsflächen werden nicht beeinträchtigt. Nachzuweisende Unterfangungen oder Baugrubensicherungen sind nicht erforderlich.
4. Die tragenden und aussteifenden Bauteile gehen im Wesentlichen bis zu den Fundamenten unversetzt durch. Ein rechnerischer Nachweis der Gebäudeaussteifung, auch für Teilbereiche, ist nicht erforderlich.
5. Die Geschossdecken sind linienförmig gelagert und dürfen für gleichmäßig verteilte Lasten (kN/m²) und Linienlasten aus nichttragenden Wänden (kN/m) bemessen werden. Geschossdecken ohne ausreichende Querverteilung erhalten keine Einzellasten.
6. Die Bauteile der baulichen Anlage oder die bauliche Anlage selbst können mit einfachen Verfahren der Baustatik berechnet oder konstruktiv festgelegt werden. Räumliche Tragstrukturen müssen rechnerisch nicht nachgewiesen werden. Besondere Stabilitäts-, Verformungs- und Schwingungsuntersuchungen sind nicht erforderlich.
7. Außergewöhnliche sowie dynamische Einwirkungen sind nicht vorhanden. Beanspruchungen aus Erdbeben müssen rechnerisch nicht verfolgt werden.
8. Besondere Bauarten wie Spannbetonbau, Verbundbau, Leimholzbau und geschweißte Aluminiumkonstruktionen werden nicht angewendet.

Weitere Rechtsgrundlagen

Zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen des Bauordnungsrechts ist die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen (§ 84 BauO Bln). Dabei handelt es sich um Ausführungs- und Verwaltungsvorschriften.

Im Zuge der neuen Bauordnung sind folgende Vorschriften erlassen worden bzw. stehen kurz vor dem Erlass

Bauvorlagen

Verordnung über Bauvorlagen, bautechnische Nachweise und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung – BauVerfVO) vom 19. Oktober 2006 (GVBl. S. 1035)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze) wird noch 2007 erlassen

Verordnung zur Regelung der Ablösebeträge für Fahrradabstellanlagen (Fahrrad-Ablösungsverordnung) wird noch 2007 erlassen

Notwendige Spielplätze für Kinder

Ausführungsvorschriften zu § 8 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln)
Notwendige Kinderspielplätze – (AV Notwendige Kinderspielplätze) vom 16. Januar 2007 (ABl. S. 215)

Betrieb von baulichen Anlagen (VO über den Betrieb von baulichen Anlagen – BeVO) wird noch 2007 erlassen

Bautechnische Prüfungen baulicher Anlagen

Bautechnische Prüfungsverordnung (BauPrüfVO) vom 31. März 2006 (GVBl. S. 324), geändert durch Verordnung vom 13. Februar 2007 (GVBl. S. 50)

Feuerungsanlagen

Feuerungsverordnung (FeuVO) vom 31. Januar 2006 (GVBl. S. 116)

Liste der Technischen Baubestimmungen

Ausführungsvorschriften – Liste der Technischen Baubestimmungen (AV LTB), Fassung Februar 2006, vom 1. Dezember 2006 (ABl. S. 4348)

Verordnung über Regelungen für Bauprodukte und Bauarten

(Bauprodukte- und Bauarten-Verordnung – BauPAVO) vom 26. März 2007

Baulasten

Ausführungsvorschriften zu § 82 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) – Einrichtung und Führung des Baulastenverzeichnisses – (AV Baulasten) vom 24. November 2005 (ABl. S. 4670), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 15. August 2006 (ABl. S. 3343)

Gebühren

Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung – BauGebO) vom 19. Dezember 2006 (GVBl. S. 1150), berichtigt am 16. Januar 2007 (GVBl. S. 19)

Ausführungsvorschriften zum Wohnungsaufsichtsgesetz

(AV WoAufG Bln) vom 28. November 2005 (ABl. 2006 S. 4)

Weiterer Regelungsbedarf besteht u. a. für

Ausführung einzelner Paragraphen der BauO Bln
Bauaufsichtliche Behandlung Fliegender Bauten
Arbeiten von Schornsteinfegerinnen und Schornsteinfegern

Diese weiteren Rechtsgrundlagen werden durch entsprechende Veröffentlichungen bekannt gemacht.

Anhang

Abkürzungen

Bauaufsichtsbehörde	bezirkliche Bau- und Wohnungsaufsichtsämter
BauGB	Baugesetzbuch
BauNPI	Baunutzungsplan
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BauVG Bln	Bauvereinfachungsgesetz
BO 58	Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
GG	Grundgesetz
Grundstücksamt	bezirkliche Grundstücksämter
LAGetSi	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin
MBO	Musterbauordnung Fassung November 2002
Naturschutz- und Grünflächenamt	bezirkliche Naturschutz- und Grünflächenämter
SenGesUmV	Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt	bezirkliche Stadtplanungsämter
Tiefbauamt	bezirkliche Tiefbauämter
Umweltamt	bezirkliche Umweltämter
Untere Denkmalschutzbehörde	bezirkliche Denkmalämter
Vermessungsamt	bezirkliche Vermessungsämter

Fundstellen

AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833) und durch Gesetz vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2919)
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
ApoG	Gesetz über das Apothekenwesen (ApoG) in der Neufassung vom 15. Oktober 1980 (BGBl. I S. 1993), zuletzt geändert durch Artikel 34 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)
ArbStättV	Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV) vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), geändert durch Artikel 388 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)
ASOG i.V.m. ZustKat Ord	Allgemeines Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin (Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz – ASOG Bln) vom 14. April 1992 (GVBl. S. 119), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 4. Mai 2005 (GVBl. S. 282)
AtG	Gesetz über die friedliche Verwendung der Kernenergie und den Schutz gegen ihre Gefahren (Atomgesetz – AtG) in der Fassung vom 15. Juli 1985 (BGBl. I S. 1565/GVBl. S. 1890), zuletzt geändert durch Artikel 161 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878) und durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
BauGebO	Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung – BauGebO) vom 19. Dezember 2006 (GVBl. S. 1150)
BaumSchVO	Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel X des Gesetzes vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819)
BauNPl	Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
BauO Bln	Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819)
Bauregelliste	Bauregelliste A Teil 1
BauVerfVO	Verordnung über Bauvorlagen, bautechnische Nachweise und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung – BauVerfVO) vom 19. Oktober 2006 (GVBl. S. 1035)
BauVG Bln	Gesetz zur Vereinfachung des Berliner Baurechts (Bauvereinfachungsgesetz) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. S. 3214)
BelBindG	Gesetz zur Sicherung von Belegungsbindungen (Belegungsbindungsgesetz – BelBindG) vom 10. Oktober 1995 (GVBl. S. 638)
BerStrG	Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819)
BetrSichV	Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Bereitstellung von Arbeitsmitteln und deren Benutzung bei der Arbeit, über Sicherheit beim Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen und über die Organisation des betrieblichen Arbeitsschutzes (Betriebsüberwachungsverordnung – BetrSichV) vom 27. September 2002 (BGBl. I S. 3777), geändert durch Artikel 439 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)

BlmSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz – BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2819)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
BO 58	Bauordnung für Berlin – BO 58 – in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104)
BWG	Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, 2006 S. 248), geändert durch Artikel XI des Gesetzes vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819), berichtigt (GVBl. 2007 S. 48)
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
DSchG Bln	Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln –) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495)
FluLärmG	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 30. März 1971 (BGBl. I S. 282/ GVBl. S. 1906), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785)
FStrG	Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 286), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 2005 (BGBl. I S. 1128)
GastG	Gaststättengesetz (GastG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1998 (BGBl. I S. 3418), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1666) und Artikel 149 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)
GebG	Gesetz über Gebühren und Beiträge (GebG) vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 2006 (GVBl. S. 713)
GenTG	Gesetz zur Regelung der Gentechnik (Gentechnikgesetz – GenTG) in der Fassung vom 16. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I 2005 S. 186)
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034)
HeimMindBauV	Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige (Heimmindestbauverordnung – HeimMindBauV) in der Fassung vom 11. Mai 1983 (BGBl. I S. 550/GVBl. S. 825), für das Beitrittsgebiet mit Maßgaben versehen durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel X Sachgebiet H Abschnitt III Nr. 13 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1096), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
KrW-/AbfG	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2819)
LFGB	Lebensmittel- Bedarfsgegenstände- und Futtermittelgesetzbuch (LFGB) vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2618, 3007), neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. April 2006 (BGBl. I S. 945)
LMHV	Lebensmittelhygiene-Verordnung (LMHV) vom 5. August 1997 (BGBl. I S. 2008), geändert durch Verordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959)

LuftVG	Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
LWaldG	Gesetz zur Erhaltung des Waldes (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 16. September 2004 (GVBl. S. 391), geändert durch Artikel IX des Gesetzes vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819)
NatSchG Bln	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 9. November 2006 (GVBl. S. 1074)
PBefG	Personenbeförderungsgesetz (PBefG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1983), zuletzt geändert durch Artikel 292 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)
Preußisches Fluchtliniengesetz	Gesetz, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften (Preußisches Fluchtliniengesetz) vom 2. Juli 1875 (GS 561)
PrÜbAnVO	Verordnung über private überwachungsbedürftige Anlagen (PrÜbAnVO) vom 30. Januar 2003 (GVBl. S. 133)
SchBerG	Gesetz über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (SchBerG) vom 7. Dezember 1956 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2005 (BGBl. I S. 2354)
Signaturgesetz	Gesetz über Rahmenbedingungen für elektronische Signaturen vom 16. Mai 2001 (BGBl. I S. 876), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179)
SprengG	Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe (Sprengstoffgesetz – SprengG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 10. September 2002 (BGBl. I S. 3518), zuletzt geändert durch Artikel 150 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)
StrlSchV	Verordnung über den Schutz vor Schäden durch ionisierende Strahlen vom 20. Juli 2001 (BGBl. I S. 1714, 1459), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2618)
StVO	Straßenverkehrsordnung (StVO) vom 16. November 1970 (BGBl. I S. 1565, 38) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3226)
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 1794, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3232)
VermG Bln	Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermG Bln) in der Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 56), geändert durch Artikel L des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260)
WaStrG	Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 4. November 1998 (BGBl. I S. 3294), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748)

Wort	Seite
Abriss, Abbruch, Beseitigung	21
Abstände, Abstandsflächen	6
Abweichung	23
Arbeitsschutz	24
Aufzüge	28
Außenbereich	15
Bauantrag	19 ff
Baugenehmigung	20
Baugenehmigung, vereinfachte	19
bauliche Anlagen, öffentlich-zugänglich	27
Baunebenrecht, aufgedrängtes Recht	24 ff
Baunutzungsplan	14
Bauordnung von 1958 (BO 58)	15
Bauplanungsrecht	13
Baurecht	13
Bauteilanforderungen	9
Bauvorlagen, Unterlagen	22
Bebauungsplan, qualifizierter	14
Befreiung, Ausnahme	24
Denkmalschutz	24
Fachrecht	13
Garage, Grenzgarage, Carport	8
Geltungsdauer	21
Genehmigungsfreistellung	18
Innenbereich, unbeplant	15
Leitfaden, Übersicht Baunebenrecht	24 ff
Mindestmaße	27 ff
Naturschutz	24
Planungsrecht, übergeleitetes	14
Sonderbauten	17
Statistischer Erhebungsbogen (Bauvorlagen)	22
Stellplätze	28
Straßen- und Baufluchtlinien	15
Teilbaugenehmigung	20
Toilettenräume	27
Untersagung, vorläufige	16
Veränderungssperre	16
Verfahrensfreie Vorhaben	17
Vollständigkeitsfiktion	22
Werbung	21

Adressen

Bezirksämter

Die E-Mail Adressen sind nicht für die Einreichung von Anträgen und/oder Unterlagen geeignet.

Alle **Bezirke** von Berlin stellen sich im **Internet** dar. Zu diesen Seiten können Sie über **www.berlin.de** gelangen. Sie suchen unter Politik & Verwaltung nur noch den gewünschten Bezirk heraus.

Die **Senatsverwaltungen** von Berlin stellen sich im **Internet** dar. Zu diesen Seiten können Sie über **www.berlin.de** gelangen. Sie suchen unter Politik & Verwaltung nur noch die gewünschte Senatsverwaltung heraus.

Gesetzestexte wie die Bauordnung von Berlin, aber auch den **Leitfaden** und **Formulare** finden Sie auf den Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung **www.stadtentwicklung.berlin.de** unter Service – Rechtsvorschriften bzw. -Formular-Center.

	Besucheranschrift:	Postanschrift:
Charlottenburg-Wilmersdorf Internet: http://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/bezirksamt/Bauenwesen/bauaufsi.html	Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin Abt. Bauwesen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Hohenzollerndamm 174/177 10713 Berlin Telefon: 0 30/9 02 91 60 00 Fax: 0 30/9 02 91 60 05 E-Mail: bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de Sprechzeiten: Di u. Fr 09.00–12.00 Uhr	Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin Abt. Bauwesen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Hohenzollerndamm 174/177 10713 Berlin
Friedrichshain-Kreuzberg Internet: http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/Verwaltung/org/stadtvb/index.html	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Bauen Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht Yorkstr. 4/11 10965 Berlin Telefon: 0 30/9 02 98 25 43 Fax: 0 30/9 02 98 24 11 E-Mail: bauaufsicht@ba-fk.verwalt-berlin.de Sprechzeiten: Di u. Do 09.00–12.00 Uhr sowie nach Vereinbarung	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Bauen Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht Yorkstr. 4/11 10965 Berlin
Lichtenberg Internet: http://www.berlin.de/ba-lichtenberg/Verwaltung/stadt/bwa.html	Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Abt. Stadtentwicklung Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Frankfurter Allee 187 10365 Berlin Telefon: 0 30/9 02 96 42 20 Fax: 0 30/9 02 96 62 09 E-Mail: bwa@libg.verwalt-berlin.de Sprechzeiten: Di 09.00–12.00 Uhr und Do 14.00–18.00 Uhr Mo, Mi, Fr nur nach Vereinbarung	Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Abt. Stadtentwicklung Bau- und Wohnungsaufsichtsamt 10360 Berlin

	Besucheranschrift:	Postanschrift:
Steglitz-Zehlendorf Internet: http://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/verwaltung/bauen/fb-bauaufsicht.html	Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz Bauordnungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht Kirchstr. 1/3 14163 Berlin Telefon: 0 30/9 02 99 52 69 Fax: 0 30/9 02 99 64 45 E-Mail: bauaufsicht@stegl-zehl.verwalt-berlin.de Sprechzeiten: Di u. Fr 09.00–12.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung	Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin Bauen, Stadtplanung und Naturschutz Bauordnungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht Schloßstraße 80 12154 Berlin
Tempelhof-Schöneberg Internet: http://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/organisationseinheit/plangendenk/index.html	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz Tempelhofer Damm 165 12099 Berlin Telefon: 0 30/75 60 22 69 Fax: 0 30/75 60 78 73 E-Mail: plangend@ba-temp.verwalt-berlin.de Sprechzeiten: Di, Fr 09.00–12.00 Uhr, Do 16.00–18.00 Uhr und nach Vereinbarung	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz Fachbereich Genehmigen John-F.-Kennedy-Platz 10820 Berlin
Treptow-Köpenick Internet: http://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/organisationseinheiten/bauwohnauf/index.html	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Bauen und Stadtentwicklung Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Rathaus Köpenick Alt-Köpenick 21 12555 Berlin Telefon: 0 30/61 72 24 50 Fax: 0 30/61 72 26 26 E-Mail: bernd.zimmermann@ba-tk.verwalt-berlin.de Sprechzeiten: Di 09.00–12.00 Uhr u. Do 14.00–18.00 Uhr	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Bauen und Stadtentwicklung Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Postfach 91 02 40 12414 Berlin

Liebe Bauherrinnen und Bauherren,

am 1. Februar 2006 ist die neue Bauordnung für Berlin in Kraft getreten. Berlin greift mit diesem Gesetz unter Beachtung seiner spezifischen Standortbedingungen und Erfordernisse sowie seiner Hauptstadtfunction die Konzeption der Musterbauordnung 2002 (MBO 2002) so weit wie möglich auf.

Die Bauordnung steht mehr als andere Gesetze im Blickpunkt der Bürger. Dies ist für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Anlass, Ihnen in dieser überarbeiteten und erweiterten Broschüre erneut Ziele und Inhalte der Bauordnung für Berlin vorzustellen.

