

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Sechstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin**



Der Senat von Berlin  
StadtWohn II E

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

Über

Sechstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

#### A. Problem

Der Bedarf an mehr Wohnraum, die weitere Förderung der Barrierefreiheit, der nachhaltige Umgang mit Baustoffen, aber auch der Klimaschutz sind ein Teil der Herausforderungen, denen sich die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) stellen muss. Die BauO Bln ist zur Förderung dieser Ziele zu ändern.

Das Bauordnungsrecht soll seinen Teil zur Verbesserung des Stadtklimas und zum Erreichen der Berliner Klimaschutzziele beitragen. Die Änderungen der BauO Bln betreffen u.a. die Forderung nach Grundstücks- und Dachbegrünung, womit eine weitere Anforderung aus der Koalitionsvereinbarung 2016-2021 umgesetzt wird, die sich eine stärkere Begrünung von Grundstücken und Gebäuden zum Ziel gesetzt hat. Erstmals werden in der BauO Bln Anforderungen an ein tierfreundliches Bauen gestellt.

Mit den Änderungen zur Barrierefreiheit (u.a. Verwaltungs- und Gerichtsgebäude sowie Bürogebäude mit Aufzugspflicht müssen barrierefrei sein; ab 2025 müssen zwei Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein) wird ein weiteres Ziel der Koalitionsvereinbarung 2016-2021 umgesetzt, welche mehr Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden und im Wohnungsbau fordert.

Die Änderungen zu den bauaufsichtlichen Verfahren führen zu mehr Rechtssicherheit, weiteren Erleichterungen und zur Beschleunigung der Verfahren.

Mit der Aufnahme der Typengenehmigung in die BauO Bln wird zusätzlich ein Instrument geschaffen, um das serienmäßige Bauen, insbesondere den Wohnungsbau, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Es erfolgt eine weitere Anpassung an die Musterbauordnung (MBO) und an die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Darüber hinaus berücksichtigen die Änderungen sowohl die Erfahrungen der letzten Jahre auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts, als auch die Rechtsentwicklung.

## B. Lösung

Änderung der Bauordnung für Berlin.

## C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Mit Ausnahme der Änderung in § 8a Absatz 2 und 3 gibt es keine Alternative.

Bei den Änderungen in § 8a Absatz 2 und 3 (Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Quartiere für Fledermäuse, Vermeidung von Vogelschlag und die Berücksichtigung der Auswirkung von Außenbeleuchtung auf lichtempfindliche Tiere) handelt es sich um naturschutzrechtliche Bestimmungen, deren Regelung im Fachrecht erfolgen könnte.

Der Naturschutz ist grundsätzlich im Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG geregelt. Die Behörden der Länder haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu unterstützen.

Nach Nummer 4 Absatz 1; Nummer 18 Absatz 11 Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben (ZustKat Ord) gehören zu den Ordnungsaufgaben der für Naturschutz zuständigen Senatsverwaltung die Ordnungsaufgaben der obersten Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege einschließlich solcher, die aus dem Vollzug internationaler Übereinkommen und Rechtsvereinbarungen über den Natur- und Artenschutz resultieren, soweit nicht die Bezirksämter (Nummer 18 Absatz 11 ZustKat Ort) zuständig sind.

## D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter, da das Änderungsgesetz keinerlei Regelungen mit einer geschlechtsbedingt unterschiedlichen Vorgehensweise, Akzeptanz oder entsprechendem Verständnis enthält. Es liegt daher keine Gleichstellungsrelevanz vor.

## E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Durch die Änderungen der Bauordnung werden die Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen hinsichtlich der Kosten sowohl belastet als auch entlastet.

Die Absenkung des Schwellenwertes in § 8 Absatz 1 BauO Bln führt dazu, dass bereits bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, bisher sechs Wohnungen, Kinderspielplätze anzulegen sind. Dies führt zu einer Erhöhung der Baukosten.

Durch die Verpflichtungen in § 8a Absatz 1 BauO Bln, dass ein Fünftel der Grundstücksfläche zu begrünen ist, wenn das nicht realisierbar ist, das Dach oder die Fassade, und die Forderung der Dachbegrünung bei Dächern bis 10 Grad Neigung führen zu einer Erhöhung der Baukosten.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Nistkästen für Gebäudebrüter und Quartieren für Fledermäuse in § 8a Absatz 2 BauO Bln führt ebenfalls zu einer Erhöhung der Baukosten.

Die notwendige Einbindung der Naturschutzbehörden zur Beurteilung der Anforderungen nach § 8a Absatz 2 und 3 (Nistkästen, Vogelschlag, Auswirkung der Außenbeleuchtung auf Tiere) führt zu einer Erhöhung der Verfahrenskosten.

Die Regelung in § 39 Absatz 4 BauO Bln führt dazu, dass bei einer Aufstockung von bis zu zwei Geschossen anstatt wie bisher ein Geschoss, kein Aufzug hergestellt werden muss. Dies führt zu einer Senkung der Baukosten.

Die Verpflichtung zum Einbau von Kundentoiletten nach § 43 Absatz 2 BauO Bln erhöht die Kosten für Wirtschaftsunternehmen.

Die Verpflichtung zum nachträglichen Einbau von Kaltwasserzählern nach § 43 Absatz 3 BauO Bln belastet zunächst die Vermieter, welche aber die Kosten auf die Mieter umlegen können, was dann zu einer Belastung für die Privathaushalte führt.

Durch die Herstellung von insgesamt mehr barrierefreien Wohnungen nach § 50 Absatz 1 BauO Bln, werden die Wirtschaftsunternehmen bei den Kosten für die Herstellung von Wohnraum stärker belastet. Dies kann sich zukünftig auch auf Privathaushalte durch etwaige höhere Mietpreise bei Neuvermietungen auswirken.

Die Forderung nach § 50 Absatz 2 BauO Bln, dass Bürogebäude mit erforderlichen Aufzügen barrierefrei sein müssen, belastet Wirtschaftsunternehmen.

Die Aufnahme der Typengenehmigung in § 72a BauO Bln führt durch die Möglichkeit des serienmäßigen Bauens und der Vereinfachung bei der Planung zu einer Kostenersparnis für Wirtschaftsunternehmen.

#### F. Gesamtkosten

Durch die Änderungen der Bauordnung werden die Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen hinsichtlich der Kosten sowohl belastet als auch entlastet. Auswirkungen auf die Baupreise sind bei einer Gesamtbetrachtung der Änderungen jedoch nicht auszuschließen. Die Gesamtkosten sind nicht quantifizierbar.

#### G. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Änderungen der BauO Bln wirken sich positiv auf die Umwelt und das Klima aus.

Die Forderungen, dass sowohl ein Fünftel der Grundstücksfläche immer zu begrünen ist, als auch die Forderung nach einfach intensiver und extensiver Dachbegrünung bei Dächern bis zu 10 Grad Neigung, führen voraussichtlich zu einer Zunahme des Stadtgrüns, die erhebliche Auswirkungen auf den Klimaschutz haben.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Nistkästen für Gebäudebrüter / Quartieren für Fledermäuse und die Berücksichtigung von Vogelschlag oder der Auswirkung von Außenbeleuchtung, fördern den Tierschutz.

Die BauO Bln wird dahingehend erweitert, dass die Bauherrin oder der Bauherr bauliche Anlagen vor deren Beseitigung daraufhin zu erkunden hat, ob zur Vorbereitung der Wiederverwendung, des Recyclings oder der sonstigen Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen besondere abfallrechtliche Anforderungen bestehen. Sie oder er haben aufgrund des Ergebnisses der Erkundung ein Rückbaukonzept zu erstellen.

#### I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Es bestehen keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Gemeinsam mit dem Land Brandenburg wird fortwährend auf

Arbeitsebene an einer weitgehenden Angleichung beider Bauordnungen unter Einbeziehung der geänderten Musterbauordnung gearbeitet.

J. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Der Senat von Berlin  
- StadtWohn II E 102 -  
Tel.: 90139 4353

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e  
- zur Beschlussfassung -

über

Sechstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

## **Sechstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin**

Vom

### **Artikel 1 Änderung der Bauordnung für Berlin**

Die Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu § 8 wird wie folgt gefasst:

„§ 8 Kinderspielplätze“.

b) Nach der Angabe zu § 8 wird die folgende Angabe eingefügt:

„§ 8a Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Grundstücksbegrünung, tierfreundliches Bauen“.

c) Nach der Angabe zu § 45 wird die folgende Angabe eingefügt:

„§ 45a Vorbereitung der Beseitigung baulicher Anlagen“.

d) Die Angabe zu § 51 wird wie folgt gefasst:

„§ 51 Sonderbauten und Garagen“.

e) Nach der Angabe zu § 72 wird die folgende Angabe eingefügt:

„§ 72a Typengenehmigung“.

2. § 2 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 4 Nummer 3 werden die Wörter „Wohngebäude und Garagen“ durch die Wörter „Wohngebäude, Garagen sowie Räume und Gebäude für Abstellplätze für Fahrräder“ ersetzt.

b) In Absatz 7 wird Satz 4 aufgehoben.

c) In Absatz 9 werden nach dem Wort „Hilfe“ das Wort „auffindbar“ und ein Komma eingefügt.

3. § 3 wird wie folgt gefasst:

### „§ 3 Allgemeine Anforderungen

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, in ihrer Nutzung zu ändern, instand zu halten und zu beseitigen, dass

1. die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet,
2. die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt,
3. umweltverträgliche Rohstoffe und Sekundärstoffe verwendet und
4. die Belange der Baukultur berücksichtigt

werden, sie die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet ist; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu beachten. Bei der Planung, Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind deren Lebenszyklusphasen zu berücksichtigen und es ist darauf zu achten, dass bei einer Beseitigung der baulichen Anlage oder ihrer Teile die anfallenden Baustoffe und Teile des Bauwerks weitestmöglich wiederverwendet oder recycelt werden können.“

4. In § 7 Satz 2 werden nach dem Wort „genehmigt“ die Wörter „oder genehmigungsfreigestellt“ eingefügt.

5. § 8 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 8 Kinderspielplätze“.

b) Absatz 1 wird aufgehoben.

c) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

d) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 1.

e) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2 und in Satz 1 wird die Angabe „Absatz 2“ durch die Angabe „Absatz 1“ ersetzt.

6. Nach § 8 wird folgender § 8a eingefügt:

„§ 8a

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Grundstücksbegrünung,  
tierfreundliches Bauen

(1) Die 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; Anforderungen aus Biotopflächenfaktor-Landschaftsplänen  
haben Vorrang. Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist zu begrünen oder  
zu bepflanzen (Begrünungsfläche). Der nicht auf unbebauten Flächen realisierbare  
Anteil der Begrünungsfläche nach Satz 2 ist an oder auf den baulichen Anlagen  
herzustellen.

Dächer, deren Dachfläche insgesamt größer als 30 m<sup>2</sup> ist, müssen

1. bei einer Dachneigung bis zu 5 Grad mindestens eine einfache Intensivbegrünung,
2. bei einer Dachneigung bis zu 10 Grad mindestens eine Extensivbegrünung

haben, außer der Verwendung der Dachfläche steht das Erfordernis einer anderen  
zulässigen Verwendung entgegen. Die begrüneten Dachflächen nach Satz 4 werden  
auf die Begrünungsfläche nach Satz 2 angerechnet. Die Sätze 1 bis 5 finden keine  
Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende  
Regelungen enthalten.

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf je 50 m begonnene Fassadenlänge  
drei Niststätten für Vögel und ein Quartier für Fledermäuse herzustellen.

(3) Gebäude müssen so errichtet werden, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel durch Kollisionen mit der baulichen Anlage (Vogelschlag) nicht deutlich erhöht wird.

(4) Bei der Außenbeleuchtung sind Beleuchtungsintensität, -abstrahlung und Blauanteile des Lichts zum Schutz der freilebenden Tierwelt auf das erforderliche Maß zu begrenzen."

7. In § 12 Absatz 2 werden nach den Wörtern „mehrere bauliche Anlagen“ die Wörter „auf verschiedenen Grundstücken“ eingefügt.

8. Dem § 28 Absatz 5 wird folgender Satz angefügt:

„Abweichend von Absatz 3 sind hinterlüftete Außenwandbekleidungen, die den Technischen Baubestimmungen nach § 86a entsprechen, mit Ausnahme der Dämmstoffe, aus normalentflammaren Baustoffen zulässig.“

9. § 39 Absatz 4 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden nach dem Wort „haben“ die Wörter „; dies gilt nicht beim nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse“ eingefügt.

b) Satz 3 wird aufgehoben.

10. § 43 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nach dem Wort „einen“ wird das Wort „barrierefreien“ eingefügt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Bestehende Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 Quadratmeter sind bis zum 31. Dezember 2025 entsprechend auszustatten, soweit die Durchführung keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.“

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird aufgehoben.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Jede bestehende Wohnung ist bis zum 31. Dezember 2030 mit einen eigenen Kaltwasserzähler auszustatten.“

11. Nach § 45 wird folgender § 45a eingefügt:

„§ 45a  
Vorbereitung der Beseitigung baulicher Anlagen

Die Bauherrin oder der Bauherr hat bauliche Anlagen vor deren Beseitigung daraufhin zu erkunden, ob zur Vorbereitung der Wiederverwendung, des Recyclings oder der sonstigen Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen besondere abfallrechtliche Anforderungen bestehen. Die Bauherrin oder der Bauherr haben aufgrund des Ergebnisses der Erkundung nach Satz 1 ein Rückbaukonzept zu erstellen.“

12. § 49 Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Sie müssen in der Nähe des barrierefreien Hauptzugangs der baulichen Anlage angelegt werden, welche die Stellplatzpflicht auslöst und auf kurzem Wege zu erreichen und verkehrssicher sein.“

13. § 50 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 3 Nummer 2 werden die Wörter „Breite der Wohnungstür“ durch die Wörter „Durchgangsbreite von Eingangstüren von Wohnungen“ ersetzt.

bb) Satz 4 und Satz 5 werden aufgehoben.

cc) Es werden die folgenden Sätze angefügt:

„In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Wird ab dem 1. Januar 2025 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, müssen zwei Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder durch Teilung von Wohnungen zusätzliche Wohnungen entstehen.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 Nummer 1 wird das Wort „Bildungswesen“ durch die Wörter „Bildungs- und Erziehungswesens“ ersetzt.

bb) Nach Satz 2 werden die folgenden Sätze eingefügt:

„Verwaltungs- und Gerichtsgebäude müssen barrierefrei sein. Öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Bürogebäude mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen müssen barrierefrei sein.“

c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Für bauliche Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderungen oder aufgrund von Alter oder Krankheit beeinträchtigten Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen, gelten Absatz 2 Satz 5 und Absatz 3 Satz 9 entsprechend, soweit nicht in anderen Vorschriften Regelungen zur Barrierefreiheit getroffen werden.“

d) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

e) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6 und die Wörter „Absätzen 1 bis 4“ werden durch die Wörter „Absätzen 1 bis 5“ ersetzt.

14. § 51 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 51  
Sonderbauten und Garagen“.

b) In Satz 1 werden nach dem Wort „Sonderbauten“ die Wörter „und Garagen“ eingefügt.

15. § 61 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 1 Buchstabe b wird wie folgt geändert:

aa) Nach der Angabe „3 m“ werden die Wörter „je Wand“ gestrichen.

bb) Die Angabe „30 m<sup>2</sup>“ wird durch die Angabe „50 m<sup>2</sup>“ ersetzt.

b) In Nummer 5 Buchstabe a wird die Angabe „10 m“ durch die Wörter „15 m auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich freistehend mit einer Höhe bis zu 20 m“ ersetzt.

c) In Nummer 14 Buchstabe b wird die Angabe „30 m<sup>2</sup>“ durch die Angabe „100 m<sup>2</sup>“ ersetzt.

d) In Nummer 15 Buchstabe a werden nach dem Wort „Tankstellen“ die Wörter „sowie Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung“ eingefügt.

16. § 62 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Unterlagen erlischt, wenn nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 2 und 3

1. nicht innerhalb von zwei Jahren mit dessen Ausführung begonnen wurde oder
2. das Bauvorhaben nach sechs Jahren nicht fertig gestellt worden ist.“

b) Absatz 5 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 68 Absatz 2 Satz 1, § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 sowie § 73 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 3 sind entsprechend anzuwenden.“

17. In § 65 Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „erstellt sein“ durch die Wörter „vorgelegt werden“ ersetzt.

18. in § 67 Absatz 2 Satz 3 wird die Angabe „§§ 68 bis 73“ durch die Wörter „§§ 68, 69 Absatz 1 bis 3, 70 bis 73“ ersetzt.

19. § 69 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 3 Satz 2 werden die Wörter „Absatz 2 Satz 3“ durch die Wörter „Absatz 2 Satz 4“ ersetzt.

b) In Absatz 4 Satz 2 2. Hauptsatz werden die Wörter „Absatz 2 Satz 4“ durch die Wörter „Absatz 2 Satz 6“ ersetzt.

20. § 70 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Satz 2 gilt nicht, wenn

1. die für die Stadtplanung zuständige Stelle zu dem Ergebnis kommt, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen ist, oder
2. bei der Änderung von Vorhaben nach Satz 2 Nummer 3 sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht.“

b) In Absatz 5 Satz 4 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 3“ ersetzt.

21. Dem § 71 Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Nachträge zur Baugenehmigung sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung galten; die nach der Erteilung der Baugenehmigung geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind jedoch anzuwenden, soweit diese für die Bauherrin oder den Bauherrn günstiger sind.“

22. Dem § 72 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Vorhaben, deren Baubeginn zulässig ist, können nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften ausgeführt werden, solange die Geltungsdauer eines Bescheides oder das Recht zur Ausführung eines Bauvorhabens dem nicht entgegensteht. Der Zeitpunkt nach Satz 1 ist unabhängig von den Voraussetzungen des Absatz 2.“

23. Nach § 72 wird folgender § 72a eingefügt:

„§ 72a  
Typengenehmigung

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird auf Antrag durch die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung eine Typengenehmigung erteilt, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen den Anforderungen nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften entsprechen. Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

(2) Die Typengenehmigung gilt fünf Jahre. Die Frist kann auf Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden; § 73 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Berlin, soweit die nach Absatz 1 zuständige Behörde die Anwendbarkeit bestätigt hat. Die Bestätigung kann mit Auflagen und Nebenbestimmungen versehen werden.

(4) Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen.“

24. § 73 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Die Einlegung eines Rechtsbehelfs durch einen Dritten hemmt den Lauf der Fristen bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung.“

b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 gilt nicht, wenn die Besonderheit des Bauvorhabens eine längere Frist für die Fertigstellung erfordert; dies haben die Bauherrin oder der Bauherr bei Einreichung des Bauantrags durch Vorlage eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen darzustellen.“

25. In § 77 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 Buchstabe b wird nach dem Wort „einer“ das Wort „nicht“ gestrichen.

26. In § 85 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 werden die Wörter „§ 53 Absatz 1 Satz 1, 2, 4 bis 7“ durch die Wörter „§ 53 Absatz 1 Satz 1 bis 3, 5 bis 7“ ersetzt.

27. In § 86 Absatz 1 Nummer 1 wird die Angabe „§§ 4 bis 48“ durch die Angabe „§§ 3 bis 48“ ersetzt.

28. Dem § 89 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Die vor dem Inkrafttreten einer Änderung dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den bis zum Inkrafttreten geltenden Vorschriften fortzuführen; die nach dem Inkrafttreten einer Änderung dieses Gesetzes geltenden Vorschriften sind insgesamt mit Ausnahme des Fünften Teils jedoch anzuwenden, soweit diese für die Bauherrin oder den Bauherrn günstiger sind.“

## **Artikel 2 Inkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 2 am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

(2) Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe a und b, Nummer 5 Buchstabe a, b, d und e sowie Nummer 6 treten am 1. Januar 2024 in Kraft.

### **A. Begründung**

#### **a) Allgemeines (Text)**

Der Bedarf an mehr Wohnraum, die weitere Förderung der Barrierefreiheit, der nachhaltige Umgang mit Baustoffen, aber auch der Klimaschutz sind ein Teil der Herausforderungen, denen sich die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) stellen muss. Die BauO Bln ist zur Förderung dieser Ziele zu ändern.

Das Bauordnungsrecht soll seinen Teil zur Verbesserung des Stadtklimas und zum Erreichen der Berliner Klimaschutzziele beitragen. Die Änderungen der BauO Bln betreffen u.a. die Forderung nach Grundstücks- und Dachbegrünung, womit eine weitere Anforderung aus der Koalitionsvereinbarung 2016-2021 umgesetzt wird, die sich eine stärkere Begrünung von Grundstücken und Gebäuden zum Ziel gesetzt hat.

Erstmalig werden in der BauO Bln Anforderungen an ein tierfreundliches Bauen gestellt.

Mit den Änderungen zur Barrierefreiheit (u.a. Verwaltungs- und Gerichtsgebäude sowie Bürogebäude mit Aufzugspflicht müssen barrierefrei sein; ab 2025 müssen zwei Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein) wird ein weiteres Ziel der Koalitionsvereinbarung 2016-2021 umgesetzt, welcher mehr Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden und im Wohnungsbau fordert.

Die Änderungen zu den bauaufsichtlichen Verfahren führen zu mehr Rechtssicherheit, weiteren Erleichterungen und zur Beschleunigung von Verfahren.

Mit der Aufnahme der Typengenehmigung in die BauO Bln wird zusätzlich ein Instrument geschaffen, das serienmäßige Bauen, insbesondere den Wohnungsbau, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Es erfolgt eine weitere Anpassung an die Musterbauordnung (MBO) und an die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Darüber hinaus berücksichtigen die Änderungen sowohl die Erfahrungen der letzten Jahre auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts, als auch die Rechtsentwicklung.

Ausgangspunkt für die Änderung ist die BauO Bln in der Fassung vom 29. September 2005, zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes zur Anpassung datenschutzrechtlicher Bestimmungen in Berliner Gesetzen an die Verordnung (EU) 2016/679 vom 12. Oktober 2020.

In **Artikel 1** werden die Änderungen dargestellt und begründet.

In **Artikel 2** wird das Inkrafttreten geregelt.

## **b) Einzelbegründung**

In **Artikel 1** sind die Änderungen der Bauordnung für Berlin enthalten.

### **Zu Nr. 1 (Inhaltsübersicht):**

Die Inhaltsübersicht wird entsprechend der Änderungen im Gesetzestext angepasst.

### **Zu Nr. 2 (§ 2 (BauO Bln)<sup>1</sup> Begriffe):**

#### **a)**

Wenn Wohngebäude und Garagen mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche keine Sonderbauten sind, ist es angebracht, auch Räume und Gebäude für Abstellplätze für Fahrräder nicht als Sonderbauten zu behandeln. **Absatz 4 Nummer 3** wird dahingehend ergänzt.

#### **b)**

Die Definition der Nutzfläche einer Garage in **Absatz 7 Satz 4** wird gestrichen. Sie wird bereits in § 1 Absatz 7 Muster-Garagenverordnung (MGarVO) konkretisiert, die als Anlage A 2. 2. 2. 1 zur Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) als technische Baubestimmung eingeführt ist.

Nach Teil A 2.1.17 der VV TB Bln werden an bauliche Anlagen, die als Garage genutzt werden, besondere Anforderungen gestellt. Dabei ist die unter lfd. Nr. A 2.2.2.1 VV TB Bln genannte technische Regel zu beachten.

Deshalb kann die Definition in der BauO Bln gestrichen werden.

#### **c)**

Die Definition von „Barrierefreiheit“ in **Absatz 9** wird durch das Wort „auffindbar“ ergänzt. Bereits das Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) und das Gesetz über die Gleichberechtigung von Menschen mit und ohne Behinderung (Landesgleichberechtigungsgesetz - LGBG) haben ihre Definitionen von „Barrierefreiheit“ entsprechend ergänzt. Bauliche Anlagen müssen gerade auch für Menschen mit sensorischen Behinderungen grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar sein

---

<sup>1</sup> Nachfolgend sind alle Paragraphen ohne Gesetzesnennung solche der Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

### **Zu Nr. 3 (§ 3 Allgemeine Anforderungen):**

**Satz 1 Nummer 1 bis 3** wird der besseren Lesbarkeit halber neu strukturiert.

Mit der **Nummer 4** wird die Berücksichtigung der Belange der Baukultur in einem ersten Schritt als allgemeine Anforderung in die BauO Bln aufgenommen. Als Programmsatz und Bekenntnis ist die Regelung, wie sie auch in der Bayerischen Bauordnung verankert ist, für sich noch nicht vollziehbar. An der Programmatik knüpfen zunächst keine unmittelbaren Rechtsfolgen an.

Sie kann aber Grundlage für weitere Konkretisierungen sein. Künftig soll in einem zweiten Schritt das Schutzziel operationalisiert und im Verwaltungshandeln implementiert werden. Ziel ist, dass stadtbildprägende Vorhaben sich durch gute architektonische Qualität auszeichnen müssen. Es gilt der Grundsatz, dass je größer die Stadtbildprägung eines Vorhabens ist, desto wichtiger ist, dass es sich durch gute Proportionalität und Materialität im städtebaulichen Kontext auszeichnet und rechtfertigt.

Eine Konkretisierung könnte auf Verordnungsebene für stadtbildprägende Vorhaben, wie z.B. Hochhäuser ab einer bestimmten Höhe erfolgen. Es ist auch in der bauordnungsrechtlichen Sphäre vorstellbar, durch Einbindung von Gestaltungsbeiräten, die architektonische Qualität zu steuern und zum Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Beurteilung zu machen. Hierzu müssten die Beiräte zu einer zu beteiligenden Stelle gemacht werden. Die mit der Bauherrschaft ausgehandelte Gestaltung manifestiert sich dann in den Bauvorlagen.

**Satz 2** neu entspricht im Wesentlichen dem alten Satz 3. Bereits mit dem alten Satz 3 bestand die allgemeine Forderung, dass bei der Beseitigung der baulichen Anlage die anfallenden Baustoffe und Teile des Bauwerks weitestmöglich wiederverwendet oder recycelt werden können. Diese Forderung wird durch den neuen § 45a konkretisiert, wonach zukünftig der Bauherr ein Rückbaukonzept zu erstellen hat.

Satz 2 enthält nunmehr aber die allgemeine Forderung, dass der Bauherr bereits bei der Planung, Errichtung und Änderung baulicher Anlagen die Lebenszyklusphasen des Gebäudes und der verwendeten Baustoffe berücksichtigen soll. Eine konkrete Anforderung ergibt sich daraus nicht.

### **Zu Nr. 4 (§ 7 Teilung von Grundstücken):**

Bei der Änderung in **Satz 2** mit der Aufnahme der Genehmigungsfreistellung handelt es sich um das Schließen einer Regelungslücke, da Satz 2 selbstverständlich auch für solche Grundstücke gelten soll, deren Bebauung genehmigungsfrei gestellt sind.

### **Zu Nr. 5 (§ 8 Kinderspielplätze):**

#### **a) und b)**

Zukünftig finden sich die Regelungen zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im neuen § 8a „Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Grundstücksbegrünung, tierfreundliches Bauen“ wieder, was zu einer Änderung der Überschrift und zur Aufhebung des Absatz 1 führt.

#### **c)**

Entsprechend der Musterbauordnung und den Regelungen in fast allen Bundesländern wird in **Absatz 1 Satz 1 neu** der Schwellenwert für die Verpflichtung zum Anlegen von Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen auf mehr als drei Wohnungen gesenkt. Der Bedeutung von Spielangeboten im Freien für die Entwicklung von Kindern auch in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung wird damit Rechnung getragen.

Kinder, aber auch Eltern mit Kleinkindern müssen die Möglichkeit haben, auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe einen Kinderspielplatz nutzen zu können. Dies rechtfertigt eine Senkung des Schwellenwertes.

**d)**

Es handelt sich Folgeänderung aufgrund der Neunummerierung der Absätze.

#### **Zu Nr. 6 (§ 8a Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Grundstücksbegrünung, tierfreundliches Bauen):**

Der neue **§ 8a** stellt weitergehende Anforderungen an die Grundstücks- und Dachbegrünung. Ziel ist die Verbesserung des Stadtklimas und die Schaffung eines weiteren Beitrages zur Erreichung der Berliner Klimaschutzziele. Darüber hinaus werden nunmehr Anforderungen an ein tierfreundliches Bauen in der BauO Bln gestellt.

#### **Zu Absatz 1 Satz 1 neu:**

**Satz 1 1. Hauptsatz** entspricht dem bisherigen § 8 Absatz 1. Dieser stellt weiterhin die grundsätzliche Forderung, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Auch hier gilt weiterhin die Einschränkung, dass die Forderungen nur dann zu erfüllen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Mit dem neuen **Satz 1 2. Hauptsatz** wird eine Regelung aufgenommen, die den Vorrang von Anforderungen aus BFF-Landschaftsplänen gegenüber den allgemeinen Regelungen des Satz 1 1. HS vorsieht.

Das Landschaftsschutzprogramm Berlin formuliert für die Bereiche des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung grundsätzliche Ziele und Maßnahmen für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung. In der Innenstadt ist eine besondere Form der Sicherung von "grünen Qualitäten" mit der Anwendung des "Biotopflächenfaktors" (BFF) möglich. Er kann in Berlin in einem Landschaftsplan als Rechtsverordnung festgelegt werden.

Ähnlich den bauleitplanerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie der Grundfläche (GR) oder der Grundflächenzahl (GRZ), die die Fläche bzw. den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf bestimmen, benennt der Biotopflächenfaktor (BFF) den Flächenanteil eines Grundstückes, der als Pflanzenstandort dient bzw. sonstige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt.

#### **Zu Absatz 1 Satz 2 neu:**

Nach **Satz 2** ist bei neu zu bebauenden Grundstücken mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche zu begrünen oder zu bepflanzen. Diese Anforderung ist immer und damit unabhängig von der Einschränkung nach Satz 1 1.HS zu erfüllen. Nach Satz 1 sind zwar die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen, bei kleinen innerstädtischen Grundstücken blieb davon häufig nicht viel übrig, da dem eine andere zulässige Verwendung entgegenstand. Insofern schafft die neue Regelung eine Verpflichtung zu mehr Grün.

#### **Zu Absatz 1 Satz 3 neu:**

Kann die Anforderung nach Satz 2 nicht oder nicht vollständig auf den unbebauten Grundstücksflächen erfüllt werden, was gerade bei kleinen Grundstücken der Fall sein kann, muss nach **Satz 3** der nicht realisierbare Teil entsprechend an der Fassade oder auf dem Dach hergestellt werden.

#### **Zu Absatz 1 Satz 4 neu:**

Mit **Satz 4** wird eine grundsätzliche Verpflichtung zur Dachbegrünung bei bis zu 10 Grad geneigten Dächern eingeführt.

Flachdächer, deren Dachfläche insgesamt nicht größer als 30m<sup>2</sup> ist, werden von der Begrünungspflicht ausgenommen. Insbesondere bei kleinen Vordächern, Gartenschuppen, Überdachung von Fahrradabstellplätzen, Carports oder Gartenlauben wäre die Forderung einer Begrünung aufgrund der damit erforderlichen kostenintensiven Konstruktion unverhältnismäßig.

Nach **Satz 4 Nummer 1** wird bei einer Dachneigung bis zu 5 Grad mindestens eine einfache Intensivbegrünung und nach **Satz 4 Nummer 2** bei einer Dachneigung bis zu 10 Grad mindestens eine Extensivbegrünung der Dächer gefordert.

Bei einer einfachen Intensivbegrünung, die eine Substratmächtigkeit von durchschnittlich 15 - 50 cm aufweist, erfolgen Begrünungen mit Kräutern, Stauden, Gräsern und kleineren Gehölzen. Diese Pflanzen müssen nur bei Bedarf zusätzlich bewässert werden. Sie ist eine kostensparende und pflegeleichtere Sonderform gegenüber der intensiven Dachbegrünung. Satz 4 Nummer 1 fordert mindestens eine einfache Intensivbegrünung und lässt damit auch eine intensive Dachbegrünung zu. Bei der intensiven Dachbegrünung, die eine Substratmächtigkeit von durchschnittlich über 50 cm aufweist, erfolgt eine Begrünung mit mittelhohen bis hohen Stauden und Gehölzen. Eine Wasserversorgung ist hier erforderlich. Dächer mit einer intensiven Dachbegrünung werden häufig mit Terrassenflächen, Sitz- und Gehbereichen kombiniert.

Nach **Satz 4 Nummer 2** wird für Dächer, die steiler als 5 Grad und bis zu 10 Grad geneigt sind, mindestens eine Extensivbegrünung gefordert. Das Wort „mindestens“ lässt auch hier eine Intensivbegrünung zu. Bei einer Extensivbegrünung handelt es sich um eine Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit bis zu 15 cm. Als Bepflanzung dienen u.a. Gräser, Moose und verschiedene Sedumarten. Die Bepflanzung erhält und entwickelt sich weitgehend selbst, eine zusätzliche Bewässerung ist nicht erforderlich. Sie ist daher mit geringem Aufwand herstellbar und zu unterhalten.

Die Dächer sind aber nur in dem Umfang zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Dachflächen entgegensteht. Andere zulässige Verwendungen der Dachflächen sind z.B. technische Einrichtungen, Oberlichter oder andere zulässige Dachaufbauten. Auch mögliche Anforderungen aus dem geplanten Solargesetz stellen eine erforderliche zulässige Verwendung dar. Flächen oder bauliche Anlagen, die aufgrund anderer Vorschriften angelegt werden müssen, unterfallen dem Anwendungsbereich der Begrünungspflicht der Dächer insofern nur insoweit, wie ihre Funktion dies zulässt.

#### **Zu Absatz 1 Satz 5 neu:**

**Satz 5** ermöglicht die Anrechnung der Dachbegrünung auf die Begrünungsfläche nach Satz 2.

#### **Zu Absatz 1 Satz 6 neu:**

**Satz 6** bestimmt den Vorrang des Bauplanungsrechts.

Danach wird die Regelung des bisherigen § 8 Absatz 1 Satz 2 im Hinblick auf den Vorrang von Bebauungsplänen oder andere Rechtsverordnungen, wenn sie abweichende Regelungen enthalten, übernommen und auf die gesamten neuen Regelungen zur Begrünung der Sätze 1 bis 5 ausgeweitet.

#### **Zu Absatz 2:**

**Absatz 2** schreibt die Herstellung bestimmter Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermausquartiere vor. Damit soll sichergestellt werden, dass sowohl Gebäudebrütern, als auch Fledermäusen Lebensraum in einer immer dichter bebauten Stadt erhalten bleibt.

Der Bezug auf die Fassadenlänge erscheint als ein probates Mittel, bei größeren Bauvorhaben auch mehr Lebensstätten errichten zu lassen. 50 Meter als Bezugsgröße ist pragmatisch gewählt. Das Verhältnis von drei Lebensstätten für Vögel zu einer für Fledermäuse entspricht Erfahrungen aus dem vorhandenen Baubestand Berlins. Zur Beurteilung dieser Vorgaben im Genehmigungsverfahren beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die zuständigen Naturschutzbehörden, welche mit der nötigen Fachkompetenz ausgestattet sind.

#### **Zu Absatz 3:**

**Absatz 3** zwingt den Entwurfsverfasser, sich Gedanken über die Reduzierung von Vogelschlagereignissen am Gebäude zu machen und das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel durch Kollisionen mit der baulichen Anlage schon bei dem Entwurf miteinzubeziehen. Ziel der Regelung ist es, das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel durch Kollisionen mit dem Gebäude zu verringern.

#### **Zu Absatz 4:**

**Absatz 4** soll den Entwurfsverfasser sensibilisieren, für lichtempfindliche Tiere geeignete Außenbeleuchtungen zu verwenden. Bei der Außenbeleuchtung sind Beleuchtungsintensität, -abstrahlung und Blauanteile des Lichts zum Schutz der freilebenden Tierwelt zu berücksichtigen. Der Grundsatz ist daher, so wenig Licht wie nötig zu verwenden, dieses möglichst wenig in die Umgebung abzustrahlen und umweltfreundliche Lichtfarben einzusetzen.

Zur Beurteilung der Vorgaben nach Absatz 3 und Absatz 4 beteiligt die Bauaufsichtsbehörde auch in diesem Fall im Genehmigungsverfahren die fachlich zuständige Naturschutzbehörde.

#### **Zu Nr. 7 (§ 12 Standsicherheit):**

Mit der Änderung wird klargestellt, dass die öffentlich-rechtliche Sicherung (dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben) für die Standsicherheit nur dann erforderlich ist, wenn gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen auf verschiedenen Grundstücken verwendet werden.

#### **Zu Nr. 8 (§ 28 Außenwände):**

Es handelt sich hier um die MBO-treue Übernahme der Erleichterungen für den Holzbau. Unter bestimmten Randbedingungen sind in den Gebäudeklassen (GK) 4 und 5 künftig Oberflächen von Außenwänden aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig. Ausgenommen sind in der GK 4 und 5 jedoch Dämmstoffe in hinterlüfteten Außenwandbekleidungen, die weiterhin aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen müssen, weil im Lüftungsspalt eine Kaminwirkung entsteht, die das Brandverhalten schwerentflammbarer Baustoffe in Richtung normalentflammbarer Baustoffe negativ beeinflusst. Ob und unter welchen Randbedingungen brennbare Baustoffe künftig in solchen Außenwandkonstruktionen möglich sind, wird gerade erforscht. Positive Forschungsergebnisse müssen abgewartet werden, um weitere brandschutztechnische Erleichterungen zu ermöglichen, von denen auch ökologische Dämmstoffe partizipieren können. In den GK 1 bis 3 sind weiterhin normalentflammbare Dämmstoffe zulässig.

#### **Zu Nr. 9 (§ 39 Aufzüge):**

**Absatz 4 Satz 1 Halbsatz 2** neu erleichtert wie auch bisher schon Satz 3 das Bauen im Bestand und dient der Kosteneinsparung.

Weitergehend als bisher Satz 3 können Dachausbauten und Aufstockungen bestehender Gebäude nunmehr bis zu zwei Geschossen realisiert werden, ohne dass dies eine Verpflichtung nach sich zieht, eine Aufzugsanlage zu errichten. Da die allgemeine Verpflichtung zur Herstellung von Aufzügen erst ab mehr als vier oberirdischen Geschossen

greift, wird in vielen Fällen eine dreigeschossige Aufstockung bereits die Hochhausgrenze von 22 m erreichen, die eigene Aufzugspflichten (Feuerwehraufzug) nach sich zieht. Die Regelung wird voraussichtlich wortgleich mit der nächsten Änderung in die Musterbauordnung übernommen.

#### **Zu Nr. 10 (§ 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler):**

**a)**

**aa)**

In **Absatz 2 Satz 1** wird zur Klarstellung das Wort „barrierefrei“ eingefügt.

Die Notwendigkeit eines barrierefreien Toilettenraumes erschließt sich bisher nur über die Kenntnis des § 50 Absatz 3 Satz 9 (Barrierefreies Bauen) und nicht aus § 43 Absatz 2 selbst. Die Ergänzung schafft mehr Klarheit und sorgt dafür, dass die spezifischen Anforderungen der Kunden mit Behinderung mehr Berücksichtigung finden.

**bb)**

In Anlehnung an die Regelung für den Neubau ist nach **Absatz 2 Satz 2** zukünftig auch im Bestand bei Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ein Toilettenraum für die Kundschaft herzustellen.

Da es im Bestand oftmals erheblich schwieriger und mit größeren Kosten verbunden ist, einen Toilettenraum einzubauen als im Neubau, wo dieser gleich mit eingeplant werden kann, wird die nachträgliche Herstellung erst bei mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgeschrieben. Über die üblichen Kosten eines nachträglichen Einbaus hinaus, darf der Einbau auch nicht zu unzumutbaren Mehrkosten führen. Diese können sich u.a. daraus ergeben, dass die Umsetzung überhaupt nur mit erheblichen baulichen Aufwand umsetzbar ist. Die Verpflichtung zum nachträglichen Einbau von Kundentoiletten nach § 43 Absatz 2 erhöht die Kosten für Wirtschaftsunternehmen. Stellen diese Kosten für die Unternehmen eine unverhältnismäßige Belastung dar, z.B. aufgrund baulicher Hindernisse, Standortbedingungen oder ihrer Höhe nach, entfällt diese Verpflichtung.

Die Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2025 für den Einbau eines Toilettenraums bei bestehenden Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> berücksichtigt angemessen die zeitliche Realisierbarkeit dieser Anforderung.

**b)**

**aa)**

Absatz 3 Satz 2 enthält bisher eine Ausnahme von der Verpflichtung des Einbaus von Kaltwasserzählern bei einer Nutzungsänderung, wenn der Einbau nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand realisiert werden kann. Diese Ausnahme wird gestrichen, da zukünftig auch bei bestehenden Gebäuden die Verpflichtung zum Einbau von Kaltwasserzählern besteht und die Anforderung auch bei Nutzungsänderungen uneingeschränkt gelten muss.

**bb)**

Nach **Absatz 3 Satz 2** ist der Einbau von Kaltwasserzählern auch im Bestand erforderlich, um den bewussten Umgang mit „Wasser“ zu fördern, aber auch um den Verbrauch jedes Einzelnen erfassen zu können. Die gleichanteilige Umlage der Kosten für Wasser auf alle Mieter führt oftmals zu Streit, was durch eine individuelle Erfassung / Abrechnung mittels eines eigenen Kaltwasserzählers verhindert wird.

Die lange Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2030 berücksichtigt den mit dem Einbau erforderlichen erheblichen baulichen Aufwand bei der hohen Anzahl von bestehenden Gebäuden.

#### **Zu Nr. 11 (§ 45a Vorbereitung der Beseitigung baulicher Anlagen):**

In die BauO Bln wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Rückbaukonzepts aufgenommen, die auf einen selektiven Rückbau der baulichen Anlage abzielt.

Das Verfahren im Einzelnen wird zukünftig auf Verordnungsebene, die Technischen Spezifikationen auf Ebene der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Berlin (VVTB Berlin) geregelt.

**Zu Nr. 12 (§ 49 Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder):**

Die Regelung bestimmt, dass sich die Stellplätze in der Nähe des aufgrund von § 50 Absatz 3 Satz 1 BauO Bln barrierefreien Hauptzugangs befinden müssen. Die Entwurfsverfasserschaft hat auf die Verortung der Stellplätze zu achten. Menschen die auf diese Stellplätze angewiesen sind, ist es aufgrund von Mobilitätseinschränkungen oft nicht möglich, weite Wege zurückzulegen.

**Zu Nr. 13 (§ 50 Barrierefreies Bauen):**

**a)**

**aa)**

Mit der Änderung in **Absatz 1 Satz 3 Nummer 2** erfolgt eine Klarstellung, dass es auf die lichte Durchgangsbreite der Eingangstüren von Wohnungen ankommt und nicht auf die lichte Breite der Wohnungstür.

**bb) und cc)**

**Absatz 1 Satz 4** wird wegen der abgelaufenen Fristen neu gefasst.

Vorgeschrieben ist, dass - soweit eine Aufzugspflicht nach § 39 Abs. 4 besteht - die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein muss.

Nach **Absatz 1 Satz 5** müssen bei Wohnungsbauvorhaben, die ab 1. Januar 2025 bei der Bauaufsichtsbehörde angezeigt oder beantragt werden (Eingangsstempel Bauaufsicht), zwei Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein.

Die Unberührtheitsklausel des bisherigen Satzes 5 kann mangels Regelungsinhalts entfallen; sie warf unnötige Fragen auf.

**Absatz 1 Satz 6** neu erleichtert das Bauen im Bestand und macht

Abweichungsentscheidungen entbehrlich, denn künftig dürfen Gebäude um bis zu zwei Geschosse aufgestockt werden, ohne dass ein Aufzug errichtet werden muss. Gerade in Hinblick auf Nachverdichtungspotenziale, die durch den Ausbau von Dachräumen und die Aufstockung von Gebäuden erschlossen werden, sollen Ermessensentscheidungen der Bauaufsichtsbehörden darüber, ob die nachträglichen Maßnahmen die Anforderungen der Sätze 1 und 2 erfüllen müssen, entfallen. Die Begrenzung der Aufstockung auf bis zu zwei Geschosse erfolgt vor dem Hintergrund, dass in der Regel darüber hinaus die Hochhausgrenze erreicht ist, die für sich eine Aufzugspflicht begründet und daraus folgend Maßnahmen der Barrierefreiheit verhältnismäßig werden lässt.

**b)**

**aa)**

In **Absatz 2 Satz 2 Nummer 1** werden Einrichtungen des Erziehungswesens aufgenommen. Damit wird klargestellt, dass auch Tageseinrichtungen für Kinder in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein müssen. Die Benutzung der Tageseinrichtungen für Kinder mit Behinderung wird damit ermöglicht.

**bb)**

Bei dem Neubau von Verwaltungs- und Gerichtsgebäuden sollen diese nach **Absatz 2 Satz 3 neu** nicht nur in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein müssen, sondern umfassend.

Zur Förderung und Unterstützung der Beschäftigung von Menschen mit Behinderung sollen die in **Absatz 2 Satz 4 neu** genannten Bürogebäude umfassend barrierefrei sein.

Bei öffentlich und nicht öffentlich zugänglichen Bürogebäuden, die sowieso der Aufzugspflicht nach § 39 Absatz 4 Satz 1 unterliegen, ist es vertretbar zu verlangen, dass sie umfassend barrierefrei sein müssen, denn der größte Kostenfaktor ist dabei erfahrungsgemäß der Aufzug.

Öffentlich zugängliche Bürogebäude nach Absatz Satz 2 Nummer 4, die nicht der Aufzugspflicht nach § 39 Absatz 4 Nummer 1 unterliegen, müssen weiterhin nur in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.

**c)**

Nach **Absatz 4 neu** sollen die Anforderungen des Absatzes 2 Satz 5 (barrierefreie zweckentsprechende Nutzung in erforderlichem Umfang) und Absatz 3 Satz 9 (barrierefreie Toilettenräume in der erforderlichen Anzahl) auch für solche baulichen Anlagen gelten, die weder eindeutig öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen noch dem Wohnen zuzuordnen sind.

Zu den baulichen Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderungen genutzt werden, gehören z.B. Behindertenwerk- und -ausbildungsstätten.

Zu den baulichen Anlagen für Menschen, die aufgrund von Alter beeinträchtigt sind, gehören z.B. Tages- und Begegnungsstätten sowie Wohnanlagen des sog. Betreuten Wohnens bzw. Service-Wohnens oder sog. Seniorenwohnanlagen, sofern diese nicht im Einzelfall als Pflegeeinrichtungen dem Anwendungsbereich der Wohnteilhabe-Bauverordnung (WTG-BauV) unterfallen.

Bauliche Anlagen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderungen, die dem Anwendungsbereich der Wohnteilhabe-Bauverordnung (WTG-BauV) unterfallen, werden von dem Geltungsbereich dieser Vorschrift nicht erfasst.

**d) und e)**

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der Neunummerierung der Absätze.

**Zu Nr. 14 (§ 51 Sonderbauten und Garagen):**

Zukünftig sollen Garagen im Hinblick auf die Gewährung von Erleichterungen oder wegen besonderer Anforderungen wie Sonderbauten behandelt werden, ohne dass sie selbst Sonderbaueigenschaft erhalten, denn der Sonderbaubegriff hat verfahrenssteuernde Wirkung. Die VVTB Bln konkretisiert mit der MGarVO, wie Garagen zu bauen sind. Die bauaufsichtlichen Verfahren für Garagen werden durch die Änderung nicht berührt.

**Zu Nr. 15 (§ 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen):**

**a)**

**aa)**

Mit der Streichung der Wörter „je Wand“ in **Absatz 1 Nummer 1b** erfolgt eine Anpassung an § 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 und an die MBO.

Bereits mit dem Dritten Änderungsgesetz BauO Bln wurde das Wort „je Wand“ in § 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 gestrichen, damit für die Abstandsflächen bei der Bemessung der mittleren Wandhöhe nur die zum Nachbargrundstück orientierte Wand heranzuziehen ist. In § 61 wurde dies damals nicht angepasst.

**bb)**

Mit der Erhöhung des Schwellenwertes der Brutto-Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> in **Absatz 1 Nummer 1b** soll u.a. der Fahrradverkehr durch Verfahrensfreiheit für überdachte Abstellplätze für Fahrräder gefördert werden.

**b)**

Die Erhöhung der Verfahrensfreiheits-Schwellenwerte der Antennen einschließlich der Masten von 10 m auf 15 m ab Dach sowie von 15 m auf 20 m im Außenbereich nach **Absatz**

**1 Nummer 5a** ist ein Beitrag zur Unterstützung der Mobilfunk-/Digitalisierungsinitiative. Die neue Regelung entspricht der bereits im Land Brandenburg geltenden Regelung. Die gegenüber der MBO erhöhten Schwellenwerte sind sinnvoll, denn immissionsschutzrechtliche vertikale Sicherheitsabstände lassen sonst die bauordnungsrechtliche Verfahrensfreiheit ins Leere laufen, weil es unterhalb der künftigen Schwellenwerte keine Anwendungsfälle gibt.

**c)**

Die Änderung in **Absatz 1 Nummer 14b** bezweckt die Förderung des Radverkehrs durch Verfahrensfreiheit für nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder mit einer Fläche bis zu 100 m<sup>2</sup> (anstatt bisher 30 m<sup>2</sup>).

**d)**

Die Änderung in **Absatz 1 Nummer 15a** bezweckt die Förderung der Elektromobilität durch Verfahrensfreiheit von Ladestationen und die damit verbundene Änderung der Nutzung. Die Änderung dient der Klarstellung. Bereits bisher konnten Ladestationen für Elektromobilität als unbedeutende Anlagen nach Absatz 1 Nummer 15d verfahrensfrei errichtet oder geändert werden. Darüber hinaus soll auch eine mit der Errichtung der Ladestation gegebenenfalls verbundene Nutzungsänderung – Hinzutreten einer gewerblichen Nutzung – verfahrensfrei möglich sein.

#### **Zu Nr. 16 (§ 62 Genehmigungsfreistellung):**

**a)**

Mit der Änderung in **Satz 4** werden der Genehmigungsfreistellung unterfallende Bauvorhaben insoweit den genehmigungsbedürftigen gleichgestellt, als entsprechend § 73 Absatz 1 das Recht zur Bauausführung erlischt, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem möglichen Baubeginn der Bau begonnen oder das Bauvorhaben nach sechs Jahren nicht fertig gestellt worden ist.

Aus der Wendung "Das Recht zur Ausführung ... erlischt..." ergibt sich auch, dass keine wie auch immer geartete fiktive Genehmigung erteilt wird. War das angezeigte Bauvorhaben materiell unzulässig, hat nie ein Recht zur Ausführung des Bauvorhabens bestanden, das erlöschen könnte.

**b)**

In **Absatz 5** werden die Verweise auf die entsprechenden Änderungen der BauO Bln angepasst.

Der Verweis auf § 73 Absatz 1 Satz 3 bewirkt, dass durch entsprechende Anwendung bei Einlegung eines Rechtsbehelfs durch einen Dritten der Lauf der Fristen ebenfalls gehemmt ist.

Der Verweis auf § 73 Absatz 2 Satz 3 bewirkt, dass die Frist von sechs Jahren für die Fertigstellung ebenfalls für die Genehmigungsfreistellung nicht gilt, wenn die Besonderheit des Bauvorhabens eine längere Frist für die Fertigstellung erfordert.

#### **Zu Nr. 17 (§ 65 Bauvorlageberechtigung):**

Die Änderung in **Satz 1** korrigiert eine Formulierung, die mit dem Dritten Änderungsgesetz erfolgte. In Satz 1 sollte lediglich das Schriftformerfordernis aufgehoben werden, indem das Wort „unterschieden“ durch das Wort „erstellt“ ersetzt wurde. Diese Formulierung wurde aber auch als ungewollte Verschärfung gedeutet, wonach Bauvorlagen von denjenigen, die sie vorlegen, auch erstellt sein müssen. Das war nicht gewollt.

Auch bis zum Dritten Änderungsgesetz mussten bauvorlageberechtigte Personen, Bauvorlagen nicht notwendigerweise selbst erstellt haben. Mit der Unterschrift unter den Bauvorlagen hatten Bauvorlageberechtigte sich die Unterlagen zu eigen gemacht und damit die öffentlich-rechtliche Verantwortung für die Vollständigkeit und die Brauchbarkeit des Entwurfs und die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften übernommen. Mit dieser Änderung übernehmen Bauvorlageberechtigte wieder die Verantwortung für die Vorlage der – nicht notwendigerweise selbst erstellten – Bauvorlagen.

**Zu Nr. 18 (§ 67 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen):**

Durch die Änderung in Satz 3 wird der Verweis konkretisiert. In der Praxis kam man teilweise zu der Auslegung, dass aufgrund der bisherigen Verweisung in § 67 Absatz 2 Satz 3 auf den gesamten § 69 verwiesen wird und damit die Fiktionsregel in § 69 Absatz 4 Satz 3 auch für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gelte. Diese gilt aber nur für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Um künftig eine unzutreffende Anwendung zu vermeiden, ist der Verweis zu konkretisieren.

**Zu Nr. 19 (§ 69 Behandlung des Bauantrags):  
a) und b)**

Es handelt sich in **Absatz 3 Satz 2** und in **Absatz 4 Satz 2 2. Hauptsatz** jeweils um eine redaktionelle Änderung, da der bisherige Verweis falsch war.

**Zu Nr. 20 (§ 70 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit):  
a)**

Nach **Absatz 3 Satz 3 Nummer 2** neu ist die Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Genehmigung von Schutzobjekten entbehrlich, wenn sich bei einer Änderung von Schutzobjekten die Zahl der gefährdeten Nutzer nicht erhöht.

Bei der Änderung von den in Satz 2 Nummer 3 genannten Sonderbauten kann eine Öffentlichkeitsbeteiligung damit entfallen, wenn sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht. Damit soll insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen oder technischen Optimierungen von Anlagen, bei denen sich die Frage einer Standortänderung regelmäßig nicht stellt und das Gefährdungspotential eher ab- als zunimmt, unnötiger Aufwand vermieden werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Genehmigung von Schutzobjekten soll die nach dem Übereinkommen von Aarhus erforderliche effektive Beteiligung der Öffentlichkeit an der Entscheidungsfindung gewährleisten. Die Öffentlichkeit soll u. a. Meinungen und Bedenken äußern können, die für die Entscheidung möglicherweise von Belang sind. Die Seveso-III-Richtlinie verlangt aber nicht, dass die Öffentlichkeit mehrfach beteiligt wird.

**b)**

Es handelt sich in **Absatz 5 Satz 4** um eine redaktionelle Änderung, da der bisherige Verweis falsch war.

**Zu Nr. 21 (§ 71 Baugenehmigung):**

Bei Nachträgen zur Baugenehmigung handelt es sich um kleinere Änderungen eines bereits genehmigten, aber noch nicht oder nicht vollständig ausgeführten Bauvorhabens, die das Gesamtvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berühren. Daher ist es gerechtfertigt, diese nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung galten. Für den Bauherrn wird aber eine Günstigkeitsregelung aufgenommen, dass nach seiner Wahl die nach der Erteilung der

Baugenehmigung geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften angewendet werden können.

**Zu Nr. 22 (§ 72 Baubeginn):**

Mit dem neuen **Absatz 4** wird eine Vertrauensschutzregelung aufgenommen, die erforderlich ist, um die fehlende Legalisierungswirkung durch eine Baugenehmigung und bei der Genehmigungsfreistellung zu ersetzen.

Die formelle Legalisierungswirkung der Baugenehmigung – und damit die verbindliche Feststellung der Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften – erstreckt sich nur soweit, wie die entsprechenden Vorschriften auch Teil des jeweiligen Prüfungsprogramms im Genehmigungsverfahren sind. An diesem Grundsatz ändert auch die Regelung über die Geltungsdauer der Baugenehmigung nichts, da sie nicht den Inhalt, sondern die zeitliche Verbindlichkeit der Baugenehmigung regelt. Bauherren sind in der Folge gezwungen, im Rahmen der Bauausführung geändertes Recht insoweit zu berücksichtigen, als dies nicht durch die Feststellungswirkung einer Baugenehmigung umfasst ist.

Die Genehmigungsfreistellung nach § 62 vermittelt keine formelle Legalisierungswirkung und demnach auch keinen Bestandsschutz. Die Genehmigungsfreistellung enthält nicht die Feststellung, dass das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Rechtswirkung der Genehmigungsfreistellung erschöpft sich allein darin, dass der mit Rücksicht auf § 62 Absatz 3 mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf. Da in der Genehmigungsfreistellung keinerlei Prüfung der materiell-rechtlichen Zulässigkeit erfolgt, tragen die Bauherrin und der Bauherr und dem Bauherrn die alleinige Verantwortung für die Einhaltung aller Anforderungen. Allerdings wäre es auch hier nicht sachgerecht, die Bauherrschaft dem Risiko auszusetzen, dass sich zwischen möglichem Baubeginn und Fertigstellung Anforderungen des Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrechts ändern. Durch die Genehmigungsfreistellung soll lediglich auf eine präventive Prüfung des materiellen Rechts verzichtet werden, im Übrigen aber keine Besser- oder Schlechterstellung von Bauherren und Bauherren gegenüber dem Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

**Zu Nr. 23 (§ 72a Typengenehmigung):**

Die Typengenehmigung wird in die BauO Bln aufgenommen.

Nach **Absatz 1 Satz 1** kann für bauliche Anlagen, die mehrfach an verschiedenen Stellen errichtet werden sollen, auf Antrag eine Typengenehmigung durch die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erteilt werden.

Die Typengenehmigung bestätigt, dass die genehmigte bauliche Anlage den bauaufsichtlichen Anforderungen entspricht. Dies gilt aber nur, soweit es sich nicht um Anforderungen handelt, die einen Bezug zum jeweiligen Standort haben. Das betrifft neben den bauplanungs- und umweltrechtlichen Anforderungen, die ohnehin nicht Prüfungsgegenstand sind, grundstücksbezogene bauaufsichtliche Anforderungen wie die Erreichbarkeit des Grundstücks, eventuelle Gestaltungsanforderungen, die Einsatz- und Rettungsmöglichkeiten der Feuerwehr, das Erfordernis der Herstellung von Brandwänden und andere Anforderungen des Brandschutzes. Zu prüfen sind dagegen wegen der Einheit von Bauwerk und Nutzung nutzungsbezogene Anforderungen.

Nach **Absatz 1 Satz 2** kann eine Typengenehmigung auch für unterschiedliche Ausführungen der baulichen Anlage erteilt werden. Möglich sind z.B. verschiedene Grundrissvarianten, Dach- und Fassadengestaltungen.

Nach **Absatz 1 Satz 3** wird für Fliegende Bauten eine Typengenehmigung nicht erteilt, da für diese § 76 ein eigenes (standortloses) Zulassungsverfahren vorsieht.

**Absatz 2** regelt die Geltungsdauer der Typengenehmigung. Aufgrund des mit der Typengenehmigung auch für den Hersteller verbundenen Aufwands gilt die

Typengenehmigung länger als die Baugenehmigung. Dadurch hat der Hersteller die Möglichkeit, eine größere Zahl von Bauvorhaben zu errichten, was auch einen Beitrag zur Baukostensenkung darstellen kann.

**Absatz 3** regelt die Übertragbarkeit der Typengenehmigungen anderer Länder. Die Typengenehmigungen anderer Länder gelten dann auch im Land Berlin, soweit die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung die Anwendbarkeit bestätigt hat. Die Bestätigung kann zusätzlich mit Auflagen und Nebenbestimmungen versehen werden. Die von der MBO abweichende Regelung in Absatz 3 entspricht der bereits im Land Brandenburg geltenden Regelung des § 72 a Absatz 3 Satz 3 BbgBO. Dies ist somit ein weiterer Schritt zur Rechtsangleichung mit der Brandenburgischen Bauordnung.

Nach **Absatz 4 Satz 1** entbindet die Typengenehmigung nicht von der Durchführung des für die jeweilige bauliche Anlage nach den §§ 62 bis 64 vorgesehenen bauaufsichtlichen Verfahrens. Das ist erforderlich, da die Typengenehmigung nur einen Teil der in einem Genehmigungsverfahren zu prüfenden Anforderungen abdecken kann.

Nach **Absatz 4 Satz 2** muss die Bauaufsichtsbehörde die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen nicht mehr prüfen. Da nicht ausgeschlossen ist, dass aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse die Typengenehmigung nicht umgesetzt werden kann oder darf, ist der Bauaufsichtsbehörde eine eigene Prüfung nicht untersagt. In der Regel werden aber von der Typengenehmigung abweichende Entscheidungen nicht in Betracht kommen.

#### **Zu Nr. 24 (§ 73 Geltungsdauer der Baugenehmigung):**

##### **a)**

Nach **Absatz 1 Satz 3** neu hemmt die Einlegung eines Rechtsbehelfs den Lauf der Fristen bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung. Nach § 212a BauGB haben Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens zwar keine aufschiebende Wirkung. Allerdings baut eine Bauherrin oder ein Bauherr im Fall eines Drittwiderspruchs auf eigenes Risiko und muss davon ausgehen, dass im Fall eines erfolgreichen Drittwiderspruchs ein Rückbau angeordnet wird. Wartet der Bauherr wegen dieses Risikos die Bestandskraft der Genehmigung ab, könnte der Fall eintreten, dass die Geltungsdauer mit Bestandskraft der Entscheidung scheinbar bereits abgelaufen ist. Die Rechtsprechung ist uneinheitlich, so dass ein Drittwiderspruch zur Hemmung des Fristlaufs führen kann, was eine Klarstellung unbedingt erforderlich macht.

##### **b)**

Im Einzelfall benötigen Bauvorhaben aufgrund ihrer Größe oder Komplexität einen längeren Realisierungszeitraum bis zur Fertigstellung. So können zum Beispiel Umbauten im laufenden Betrieb dazu führen, dass sich die Bauzeit erheblich sehr hinzieht.

Wenn bereits bei Einreichung des Bauantrags feststeht, dass der die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 nicht eingehalten werden kann, soll diese Frist im Einzelfall auch nicht gelten. Um jedoch eine Umgehung dieser Frist zu verhindern, hat die Bauherrin oder der Bauherr bereits bei Einreichung des Bauantrags durch Vorlage eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen nachvollziehbar darzustellen, warum das Bauvorhaben die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 nicht einhalten kann.

#### **Zu Nr. 25 (§ 77 Bauaufsichtliche Zustimmung):**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung, denn es wurde die „doppelte Verneinung“ übersehen.

#### **Zu Nr. 26 (§ 85 Ordnungswidrigkeiten):**

Der Verweis in § 85 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 auf § 53 Absatz 1 Satz 4 muss gestrichen werden, denn ein Verstoß gegen die dort geregelte Pflicht, die Leistungserklärung

bereitzuhalten, stellt bereits aufgrund § 8 Bauproduktengesetz (BauPG) eine Ordnungswidrigkeit dar.

**Zu Nr. 27 (§ 86 Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften):**

Mit der Änderung in **Absatz 1 Nummer 1** wird die Möglichkeit geschaffen, zukünftig auch durch Rechtsverordnungen Vorschriften für eine nähere Bestimmung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 zu erlassen, wie u.a. der Belange der Baukultur.

**Zu Nr. 28 (§ 89 Abwicklung eingeleiteter Verfahren, Übergangsvorschriften):**

**Absatz 7** neu behandelt die Aufnahme einer allgemein gültigen Übergangsregelung, die auch für zukünftige Änderungen der BauO Bln gilt.

Der Vorteil dieser Regelung ist, dass nicht mehr wie bisher für jede Änderung des Gesetzes eine eigene Übergangsregelung geschaffen werden muss

**Artikel 2** regelt das Inkrafttreten.

Nach Absatz 1 tritt das Gesetz vorbehaltlich des Absatz 2 am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Nach Absatz 2 tritt § 8a erst am 1. Januar 2024 in Kraft. Dies ist erforderlich, weil sich die mit dem Inkrafttreten des § 8a verbunden erhöhten Baukosten nachteilig auf die Bautätigkeit beim Wohnungs- und Schulbau auswirken könnten. Die Zeit bis zum Inkrafttreten am 1. Januar 2024 soll deshalb dafür genutzt werden, die Möglichkeit wirksamer Anreiz- und Förderinstrumente zur Erfüllung der Anforderungen nach § 8a zu überprüfen, um etwaige Kostensteigerungen zu minimieren.

Die Änderung zu § 8 Absatz 1 tritt ebenfalls erst zum 1. Januar 2024 in Kraft, da Elemente des § 8 Absatz 1 aufgehoben und in den § 8a verschoben werden. Die jetzigen Regelungen in § 8 Absatz 1, dass die nicht überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen sind, soweit dem keine andere Verwendung entgegensteht, als auch der Vorrang des Bauplanungsrechts, wären ansonsten ersatzlos aufgehoben.

**c) Umgang mit der Stn. des RdB**

Der Rat der Bürgermeister stellt mit Beschluss - Nr. R-1140/2021 vom 22. Juli 2021 fest:

- a) Der mit der Novelle verbundene Aufgabenzuwachs führt zu einem erhöhten Mehraufwand der bauaufsichtlichen Tätigkeiten.
- b) Die Umsetzung inklusive der notwendigen Kontroll- und Prüfpflichten kann nur bei angemessener Personalverstärkung gelingen. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass sich bauliche Missstände weiter ausbreiten und Verstöße gegen erteilte Baugenehmigungen nicht mehr geahndet werden können.
- c) Die in erheblichem Umfang neu eingeführten Inhalte aus dem Baunebenrecht, die eigentlich in anderen Rechtsgebieten verankert und auch durchgesetzt werden müssten, werden zu weiteren Kontroll- und Umsetzungsdefiziten führen.

Der Rat der Bürgermeister stimmt dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Vorlage R-1120/2021 vorgelegten Entwurf über das Sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin nur unter der Maßgabe zu, dass die **Hinweise in der Anlage** berücksichtigt werden.

Die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung sowie die bezirklichen Behindertenbeauftragten wurden zum Thema Inklusion einbezogen.

## Anlage - Hinweise

### I. Vorbemerkungen

- Die Vorlage enthält Änderungen der BauO Bln. Hierbei geht es insbesondere um Änderungen in den Bereichen Klimaschutz, Barrierefreiheit und Bauordnungsrecht. Eine Durchsicht der Novelle hat ergeben, dass die zuletzt mit Datei vom 12.02.2021 aufgestellten Anmerkungen zur Änderung der Novelle in wesentlichen Teilen nicht übernommen wurden.
- Bei der Durchsicht fällt weiter auf, dass mit der Novelle ein weiterer Aufgabenzuwachs erfolgt und damit ein erhöhter Mehraufwand der bauaufsichtlichen Tätigkeiten einhergehen wird. Beispielhaft sei hier auf die Umsetzung unbestimmten Rechtsbegriffe verwiesen und auf die sich daraus ergebenden Anforderungen der Umsetzung des § 3 als Generalklausel für bauordnungsrechtliche Aufgaben.
- Die Abgabe eines Votums kann daher nur unter Vorbehalt erfolgen, zumal die aufgrund des Aufgabenzuwachses notwendige Personalverstärkung des Fachbereiche Bau- und Wohnungsaufsicht nicht sichergestellt ist.

#### Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Sofern Aufgabenzuwächse bei den Bauaufsichtsbehörden zusätzliche Personalressourcen erfordern, sind diese von den Bezirken im Rahmen der ihnen für die Aufgabenerfüllung aus den Richtlinien der Regierungspolitik pauschal zur Verfügung gestellten zusätzlichen Mittel in eigener Verantwortung zu finanzieren.

- Kritisch gesehen werden die materiellen Änderungen, die aus ihrer Sicht nicht zum eigentlichen Regelungskatalog der Bauordnung gehören, sondern in anderen Rechtsgebieten verankert werden müssten (Baukultur, Recycling bei Abbruch, Begrünungsflächen, tierfreundliches Bauen, etc.).

#### Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Bedenken hinsichtlich der Verankerung bauordnungsfremder Sachverhalte in der Bauordnung für Berlin sind nachvollziehbar. Die Aufnahme der natur- und artenschutzrechtlicher Regelungen in der BauO Bln soll jedoch für mehr Beachtung dieser Regelungen durch den/die EntwurfsverfasserInnen / BauherrInnen sorgen; das jeweilige Fachrecht sei zu unbekannt.

- Dabei wird darauf hingewiesen, dass der Grundsatz des Berliner Bauordnungsrechtes spätestens seit der BauO i.d.F. vom 29.9.2005 ist, andere Rechtsmaterien weitestgehend auszulagern (Aufgabe der Schlusspunkttheorie) und es bei Verabschiedung des Gesetzes unweigerlich zu Kontroll- bzw. Umsetzungsdefiziten kommen wird. Dass solche Regelungen Gegenstand bauordnungsrechtlicher Regelungen werden sollen, während an anderen Stellen sogar sicherheitsrelevante Regelungen immer weiter ausgehöhlt werden, wird darüber hinaus bemängelt. Ferner wird auf Widersprüchlichkeiten neuerer Gesetzgebung (Photovoltaikanlagen contra Dachbegrünung) aufmerksam gemacht.

#### Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Es gibt keinen Widerspruch zwischen Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung, da der Entwurf in § 8a Absatz 1 Satz 4 eine Öffnungsklausel dahingehend enthält, dass die Pflicht zur Dachbegrünung dann entfällt, wenn der Verwendung der Dachfläche das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung, wie z.B. Photovoltaikanlagen, entgegensteht.

- Auch auf die Auswirkungen der neuen Regelungen auf Bearbeitungszeit und –aufwand wird warnend verwiesen.
- 
- In der frühzeitigen Beteiligung der Bau- und Wohnungsaufsichtsämter zum Entwurf 6. Änderungsgesetz der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) wurden zahlreiche weitere Anmerkungen gemacht, die hier nicht wiederholt werden sollen.
- Die Einhaltung der Bestimmungen in der BauO werden wie bekannt und von der Praxis seit langem kritisiert in den Verfahren gem. §§ 62 und 63 nicht geprüft. Da auch Abnahmen so gut wie nicht mehr stattfinden, wäre allenfalls zufällig und weit nach Fertigstellung ein Verstoß gegen diese Regelungen feststellbar und müsste mit dann sehr personalintensiven Anordnungsverfahren beseitigt werden, die zudem unter Ermessensvorbehalt stehen und erfahrungsgemäß erst nach langwierigen Rechtsstreitigkeiten – wenn überhaupt - zum Erfolg führen.
- Insofern gilt, dass ohne präventive Kontrolle in einem bauaufsichtlichen Verfahren die Regelungen stumpf bleiben, was Raum für Verstöße bietet.
- Diese Änderung der Bauordnung soll offenbar dafür benutzt werden, um Inhalte aus dem Baunebenrecht, die im Jahr 2006 aus dem Prüfumfang der Bauordnung herausgenommen wurden (Aufgabe der Schlusspunkttheorie), wieder auf einem anderen Weg der bauaufsichtlichen Prüfung zuzuführen. Das widerspricht grundsätzlich dem damals proklamierten Ziel einer Verschlinkung des Verwaltungshandelns und der daraus resultierenden Reduzierung des Personalkörpers. Der noch existierende Personalkörper ist das Umsetzungsergebnis dieser Zielstellung. Der heute existierende Personalkörper weist nur noch eine Stärke von ca. 50 % gegenüber dem Personalbestand von 2001 auf. Je mehr Regelungen in die Bauordnung, auch aus anderen Rechtsbereichen, neu aufgenommen werden und auch in der Realität umgesetzt bzw. durchgesetzt werden sollen, desto mehr Personal, das in der Vergangenheit abgebaut wurde, wird wieder benötigt.
- Die Erweiterung der Verfahrensfreiheit für Garagen, überdachte Stellplätze, überdachte Fahrradabstellanlagen und nicht überdachte Stellplatzanlagen wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu einer Verböserung der schon heute durch zahlreiche Rechtsverstöße geprägten Situation bei diesen Anlagen führen. Die ordnungsbehördlichen Möglichkeiten hiergegen einzuschreiten sind schon heute extrem begrenzt. Die Entstehung weiterer Missstände durch die Neuregelung ist absehbar.
- Es muss davon ausgegangen werden, dass die Gerichte das punktuelle ordnungsbehördliche Handeln außerhalb von Gefahrenstellen nicht mehr stützen, da wesentlich Gleiches aus Personalmangel nicht mehr gleichbehandelt werden kann. Das unabwendbare sich so abzeichnende Ergebnis wird eine stillschweigende, ordnungsbehördliche Duldung der sich weiterentwickelnden Missstände sein.
- Die Einhaltung der einzelnen Vorschriften der BauO (a.F.) werden in den Verfahren gem. § 62 (Genehmigungsfreistellung) und § 63 (Vereinfachtes Verfahren) - beides überwiegend Wohnungsbau - bauaufsichtlich nicht geprüft. Auch findet kaum noch eine Besichtigung vor der Inbenutzungsnahme (früher als Abnahme bezeichnet) statt. Das heißt in Summe:  
Verstöße gegen erteilte Baugenehmigungen werden de facto nicht mehr festgestellt. Diese Verstöße gehen aber dann als Anzeigen von Dritten bei der Bauaufsichtsbehörde ein. Die Verfahren zur Herstellung rechtmäßiger Zustände sind

i.d.R. personalaufwendig, denn diese Verstöße, verursacht durch die am Bau Beteiligten, haben sich in der Praxis verfestigt.

Mehr Verfahrensfreiheit bedeutet zugleich weniger präventive Kontrolle in einem bauaufsichtlichen Verfahren. Insofern werden auch die neuen Vorschriften teils stumpf bleiben.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die Regelungen in § 62 BauO Bln (Genehmigungsfreistellung) und § 63 BauO Bln (Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren) existieren in Berlin seit 2006 und entsprechen der Musterbauordnung. Ziel der damaligen Bauordnungsnovelle war die Stärkung der Eigenverantwortung der am Bau Beteiligten und die Entzerrung der Genehmigungsverfahren um es dem Fachrecht zu überlassen, was zu welchem Zeitpunkt geklärt sein muss und ob dessen Belange im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Eine gewisse Verschiebung vom Präventiv- auf Repressivhandeln wurde in Kauf genommen. Die Erweiterung der Verfahrensfreiheiten im vorliegenden Gesetzesentwurf entspricht der eingeleiteten Änderung der MBO. Berlin ist im Vergleich zu anderen Bundesländern hinsichtlich der Verfahrensfreiheit von Fahrradabstell- und Stellplatzanlagen bislang sehr konservativ.

Schlussfolgerung:

Empfohlen wird die Wiedereinführung eines vereinfachten Prüfprogramms, wie es dies bereits gab, in einem noch auszuwählenden Umfang bzgl. Abstandsflächen, notwendige Spielplatzflächen, notwendige Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze, Barrierefreiheit. Die Bauaufsichtsbehörde hat dann Abnahmen in einem festzulegenden Umfang durchzuführen

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Wiedereinführung eines bauordnungsrechtlichen Prüfprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird abgelehnt, weil EntwurfsverfasserInnen in der Genehmigungsfreistellung die Beurteilung zugetraut wird. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren unterscheidet sich zur Genehmigungsfreistellung nur im planungsrechtlichen Beurteilungserfordernis.

## **II. Hinweise aus den Fachämtern**

### **1. Zu § 3 Satz 1 Nr. 4 Baukultur**

- Das Bauordnungsrecht regelt primär die baulich-technischen Anforderungen an bauliche Anlagen, dies im Wesentlichen unter dem – wenn auch weit verstandenem - Aspekt der Gefahrenabwehr. Daran sollte festgehalten werden.
- Mit dem hier als allgemeine Anforderung formulierten Anspruch wird diese Ebene verlassen. Wie in der Begründung angeführt, soll dieses Schutzziel operationalisiert werden und somit offenbar Teil eines Prüfprogramms werden. Spätestens hier wird einem - noch zu bestimmenden - Teil der Verwaltung eine baugestalterische Kontroll- und Einflussfunktion zugewiesen, die dem Grundsatz der Baufreiheit widerspricht.
- Durch Bauordnungsrecht „gute architektonische Qualität“ zu erzeugen, wird als kritisch und nicht handhabbar eingeschätzt. Insbesondere durch das Baukollegium wird dieser Ansatz seit langem verfolgt. Dies wird bereits derzeit für sehr problematisch gehalten, sollte aber innerhalb anderer Rechtsgebiete geregelt werden.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Mit der neuen Nummer 4 wird die Berücksichtigung der Belange der Baukultur in einem ersten Schritt zunächst als programmatische Anforderung in die BauO Bln aufgenommen. An der Programmatik knüpfen zunächst keine unmittelbaren Rechtsfolgen an. Die Regelung ist Grundlage für weitere Konkretisierungen auf Verordnungsebene.

### **Zu § 3 Belange der Baukultur berücksichtigen**

- Hier sollte es eine Klarstellung im Gesetz geben. Hier steht die Forderung nach hoher architektonischer Qualität und guter Materialität im Widerspruch zum preisgünstigen Wohnungsbau.
- Satz 1 Nr. 4 wird abgelehnt. Entweder das Vorhaben fügt sich planungsrechtlich ein bzw. nicht ein oder es ist bauaufsichtlich verunstaltend bzw. nicht verunstaltend. Überdies unterliegt die Betrachtungsweise dem Zeitgeist. Kritisierten viele per se die DDR-Neubauten, werden sie heute zum Teil unter Denkmalschutz gestellt

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Siehe Ausführung zu Nummer 1

### **2. Zu § 3 Lebenszyklusphasen, Recyclingfähigkeit**

- Das ist doch nur sinnvoll, wenn der Bauherr bereits im Bauantrag nachweisen muss, dass das Gebäude bei späterem Abbruch recyclingfähig ist. Ein Abbruchkonzept vor Abbruch bringt im Nachhinein hinsichtlich der Recyclingfähigkeit nicht viel.
- Im Zusammenhang mit dem für 2023 geplanten Solargesetz stellt sich die Frage, wie gut Solarzellen recycelt werden können.
- Die Wiederverwendung der bei einer Beseitigung der baulichen Anlage anfallenden Baustoffe kann durch die Bauaufsichtsbehörde mit dem Personalbestand nicht überwacht werden. Insofern ist diese Ergänzung lediglich in einem repressiven Verfahren zu berücksichtigen. Unklar ist, ob der Bauherr diesbezüglich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde Nachweise liefern soll. Überdies gehört dieser Umweltaspekt nicht in das Bauordnungsrecht. Zudem ändern sich die Rahmenbedingungen in der Wirtschaft/Industrie fortwährend.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Den Argumenten kann nicht gefolgt werden, da zwar zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude weitestmöglich recyclingfähige Bauprodukte zum Einsatz kommen sollen, zum Zeitpunkt des Abbruchs der baulichen Anlage aber die künftig geltenden Recyclingtechnologien und -bestimmungen greifen.

### **3. Zu § 7 Teilung von Grundstücken**

- Es fehlt die konsequente Kontrollmöglichkeit durch die BWA, da keine bauordnungsrechtliche Stellungnahme im Teilungsverfahren zwingend erforderlich ist. Nach einer Teilung festgestellte Verstöße sind in der Praxis kaum handhabbar.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Es handelt sich um einen neuen Hinweis, der aber keinen konkreten Änderungsvorschlag beinhaltet.

### **4. Zu § 8a Forderung ein Fünftel der Grundstücksfläche begrünen oder Fassaden/**

## **Dachbegrünung**

- In die BauVerfV sollte ein vorzulegender Nachweis mit den einzureichenden Bauvorlagen aufgenommen werden.

### Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das Erfordernis und der Inhalt etwaiger Nachweise wird bei der nächsten Änderung der Bauverfahrensverordnung besprochen werden.

## **5. Zu § 8a Abs. 1 und 2:**

- Die Verankerung von Biotopflächenfaktoren aus Landschaftsplänen und anderer aus dem Naturschutzrecht kommenden Forderungen in die BauO Bln aufzunehmen und damit als Prüfaufgabe der Bauaufsichtsbehörde aufzudrücken, ist nicht sinnvoll und ist auch nicht im Sinne des Berliner Bauordnungsrechts nachvollziehbar. Diese geplante Verankerung wird als falsch angesehen, die einzelnen Rechtsbereiche sollten in den Verantwortungsbereichen bleiben, die sich mit diesen Vorschriften und rechtlichen Rahmenbedingungen auskennen.

### Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

BFF-Landschaftspläne sind Rechtsverordnungen, also geltendes Recht. Die BauO regelt nur, dass diese vorrangig gegenüber der allgemeinen Regelung nach § 8a Absatz 1 Satz 1 1. Halbsatz BauO Bln zu beachten sind.

- Die Inhalte für tierfreundliches Bauen sollten über den Umweltschutz (Umweltamt) abgedeckt und umgesetzt werden. Eine Nachverfolgung der Umsetzung dieser neuen Forderungen ist schlichtweg nicht leistbar und mit einem sehr erhöhten Arbeitsaufwand der Behörde und später auch der Verwaltungsgerichte verbunden.

### Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Kritik ist zwar nachvollziehbar, eine zusätzliche Regelung in der BauO Bln ist jedoch ausdrücklich gewünscht, damit die jeweiligen Regelungen vom Entwurfsverfasser/Bauherrn mehr beachtet werden.

## **6. Zu § 10 Abs. 2 Satz 4 Baugerüstwerbung**

- Es wird für eine Abschaffung der privilegierenden Regelung plädiert. Wenn dem nicht gefolgt werden sollte, bedarf es einer Klarstellung hinsichtlich des Nutzungszeitraumes, der auch eine Kontrolle ermöglicht, da die Regelung in der bisherigen Form nicht für die BWÄ handhabbar ist. Dies könnte z. B. durch die Ergänzung erfolgen, dass der Zeitraum nur zusammenhängend ab Anzeige der Nutzungsaufnahme gilt, wenn nicht Nutzungsunterbrechungen und folgende Nutzungsneuaufnahmen dem BWA angezeigt wurden. Zudem bedarf es dann einer Klarstellung, dass alle anderen Regelungen des § 10 auch für Baugerüstwerbung gelten.

### Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Es handelt sich um einen neuen Änderungsvorschlag, der nicht das 6. Änderungsgesetz betrifft. Eine mögliche Änderung bedarf weiterer Abstimmungen, weshalb dies aufgrund der zeitlichen Umsetzung in diesem Gesetzgebungsverfahren nicht mehr berücksichtigt werden kann.

## **7. Zu § 39**

- Wenn auch ohne Rechtspflicht Aufzüge errichtet werden, gilt dennoch die Forderung gem. Abs. 4 Satz 3?

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Wer freiwillig ohne Rechtspflicht einen Aufzug errichtet, der unterliegt nicht der Forderung nach § 39 Absatz 4 Satz 3.

#### **8. Zu § 45a Rückbaukonzept bei Beseitigung von baulichen Anlagen**

- Grundsätzlich gut, das sollte jedoch nicht dazu führen, dass es wieder eine Abbruchgenehmigung braucht. Eine Ansiedlung bei den bezirklichen Umweltämtern, als Fachbehörde für Abfallmanagement, wäre vielleicht hilfreich.
- Die Umsetzung erscheint klärungsbedürftig, da die Beseitigung baulicher Anlagen grundsätzlich verfahrensfrei (abgesehen von Fällen des § 63b) und nur in bestimmten Fällen anzeigepflichtig bleibt. An welcher Stelle - oder gar nicht - soll nachgewiesen werden, dass ein Rückbaukonzept vorliegt?

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Beseitigung baulicher Anlagen bleibt nach § 61 Absatz 3 BauO Bln (abgesehen von den Fällen des § 63b BauO Bln) weiterhin verfahrensfrei, eine Abbruchgenehmigung ist nicht vorgesehen.

Das Verfahren im Einzelnen zum Rückbaukonzept wird zukünftig auf Verordnungsebene, die Technischen Spezifikationen auf Ebene der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Berlin (VVTB Berlin) geregelt.

#### **9. Zu § 49 Behindertenstellplätze in der Nähe des barrierefreien Hauptzuganges**

- Hier sollte die Formulierung „in der Nähe“ konkreter gefasst werden. Eine maximale Entfernung in Metern wäre sinnvoll. Erfahrungsgemäß führen solche unbestimmten Formulierungen zu Diskussionen mit dem Antragsteller und im Einzelfall auch zu Widersprüchen. Das erschwert die Arbeit in den Bauaufsichtsbehörden.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Konkretisierung erfolgt in der AV Stellplätze, wo ein maximaler Abstand von 100 m angegeben ist.

#### **10. Zu § 48 Abstellräume**

- Die Größe eines Abstellraumes je Wohnung führt mit dem unbestimmten Rechtsbegriff „ausreichend groß“ erfahrungsgemäß zu Konflikten zwischen Bauwilligen und Bauaufsicht.
- Steigende Baukosten und Mieten verführen Bauherren dazu, diesen Raum als unwirtschaftlich, folglich unnötig zu betrachten.
- Ungeachtet der Wohnungsgröße werden derzeit durchschnittlich 2 qm Abstellfläche inkl. Möblierung mit Waschmaschine und Trockner in den Bauvorlagen angeboten, womit die Abstellfunktion unerfüllt bleibt. Die bis 1997 standardisierten Mindestmaße von 6 qm gelten unter Antragstellern (selbst bei Wohnungen mit 3 Zimmern und größer) als überzogen.
- Wir bitten um Wiederaufnahme einer Mindest- bzw. Orientierungsgröße.
- Für die mit dem unbestimmten Rechtsbegriff „ausreichend groß“ benannte Größe der Abstellräume sollte eine verbindliche Ist-Vorschrift in m<sup>2</sup> vorgegeben werden.

Denn diese Sollvorschrift wird nicht selten vollständig umgangen oder als laufende 1 – 2 m Wandfläche entlang des Wohnungsflurs angeboten (was kein Raum ist!). Zudem ist diese nicht Bestandteil des Prüfprogramms.

- Der unbestimmte Rechtsbegriff "in zumutbarer Entfernung" ist ebenso schwierig umsetzbar und sollte daher konkret definiert werden.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Es handelt sich um eine neue, nicht das 6. Änderungsgesetz betreffende Änderung. Diese Regelung gibt es bereits seit 2005. Die Verwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs „ausreichend groß“ lässt eine flexiblere Handhabung zu, als eine starre Größe, ist z.B. der Bedarf für eine 1-Zimmer Wohnung geringer, als bei einer größeren Wohnung.

Ein Änderungsbedarf wird nicht gesehen.

## **11. Zu § 50 – Barrierefreiheit bei öffentlich und nicht öffentlich zugänglichen Bürogebäuden**

- Absatz 4 sollte entsprechend der Aufzählung in der Begründung, welche Anlagen damit gemeint sind, ergänzt werden. Der Bezug auf Abs. 2 Satz 6 und Absatz 3 Satz 9 sollte in Worte gefasst werden, damit für alle beim Lesen verständlich ist, was damit gemeint ist.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Bezugnahme in Gesetzen auf vorherige Sätze ist zulässig und ausdrücklich erwünscht, um Wiederholungen zu vermeiden und den Gesetzestext verständlich und „lesbar“ zu halten.

- Absatz 2: Dem Regelungsgehalt nach wird vorgeschlagen, Anforderungen zur Barrierefreiheit in den nicht öffentlich zugänglichen Bereichen anderen Rechtsbereichen, z. B. dem Arbeitsstättenrecht, zuzuordnen.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Aussage ist falsch. Abs. 2 Satz 1 und 2 regelt öffentlich zugängliche bauliche Anlagen., die nur in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein müssen. Nach Satz 3 müssen Verwaltungs- und Gerichtsgebäude umfänglich barrierefrei sein. Dies gilt nach Satz 4 auch für öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Bürogebäude, die einen Aufzug haben müssen.

## **12. Zu § 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen:**

- Bei den verfahrensfreien Vorhaben ist grundsätzlich anzumerken, dass die planungsrechtlichen Einschränkungen oft missachtet werden und die Bauaufsichtsbehörde dann im Anordnungsrahmen tätig werden muss. Die angedachten Erweiterungen und die Anhebung der Verfahrensfreiheit erleichtert die Arbeit der Bauaufsicht nicht. Es ist davon auszugehen, dass vermehrt in den Vorgartenflächen Ladestationen eingerichtet werden.
- Zu den Nrn. 1b, 14b und 15a (Stellplätze, Fahrradstellplätze) ist anzumerken, dass weiterhin oft wegen des Planungsrechtes Verfahren zur Ausnahmeerteilung (Bauen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen) erforderlich bleiben. Es könnte vielmehr eine Entwicklung eintreten, dass dieses Erfordernis seitens der Bauherr\_innenschaft

infolge der Neureglung übersehen wird, somit ggf. vermehrt Beseitigungsverfahren bei planungsrechtlich nicht genehmigungsfähigen Anlagen durchzuführen sind.

- Zur Nr.4 Buchstabe b (Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 15 m auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich frei stehend mit einer Höhe bis zu 20 m und Parabolantennen mit einem Durchmesser bis zu 1,20 m und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto- Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup> 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):  
10 m auf Gebäude, hier Einfamilienhäuser, hat in Pankow schon bei Masten die weniger als 10 m hoch sind, zu einer Nachbaranzeige, mit der Folge eines hohen Verwaltungsaufwands, geführt. Letztlich war die Anlage im Wohngebiet planungsrechtlich nicht zulässig.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die neue Regelung entspricht der bereits im Land Brandenburg geltenden Regelung. Die gegenüber der MBO erhöhten Schwellenwerte sind sinnvoll, denn immissionsschutzrechtliche vertikale Sicherheitsabstände lassen sonst die bauordnungsrechtliche Verfahrensfreiheit ins Leere laufen, weil es unterhalb der künftigen Schwellenwerte keine Anwendungsfälle gibt.

### **13. Zu § 63 b**

- Die Regelung schafft Doppelstrukturen und hindert am Bauen, insbesondere bei der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Eine Änderung im Hinblick auf eine Streichung des § 63b BauO Bln wird derzeit nicht unterstützt.

### **14. Zu § 69 Abs. 4 Satz 2**

- Hier ist eine weitere redaktionelle Änderung erforderlich, hinter dem Semikolon muss es heißen: Absatz 2 Satz 6 bleibt unberührt. Bisher ist Bezug auf Satz 4 genommen.
- Da es hier um die Fristen zur Nachforderung von Bauvorlagen geht, ist der Satz 6 passend. In einem Gerichtsverfahren hat bereits ein Anwalt dies zum Thema gemacht. Ich bitte zu überprüfen, was der Gesetzgeber mit dem Verweis sagen wollte.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der redaktionelle Hinweis ist richtig und wird übernommen. Richtigerweise muss der Verweis in § 69 Absatz 4 Satz 2 2, Halbsatz lauten: „Absatz 2 Satz 6 bleibt unberührt“.

### **15. Zu § 73 verlängerte Fertigstellungsfrist wegen Besonderheit des Bauvorhabens**

- Inkonsequente schwammige Regelung. Unklar, ob es dann bei diesen Vorhaben gar keine Frist zur Fertigstellung gibt oder ob dann in die Baugenehmigung die Frist zur Fertigstellung aus dem Bauablaufplan aufzunehmen ist.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Im Einzelfall benötigen Bauvorhaben aufgrund ihrer Größe oder Komplexität einen längeren Realisierungszeitraum bis zur Fertigstellung. So können zum Beispiel Umbauten im laufenden Betrieb dazu führen, dass sich die Bauzeit erheblich sehr hinzieht. Die Bauherrin oder der Bauherr haben bereits bei Einreichung des Bauantrags durch Vorlage eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen nachvollziehbar darzustellen, weshalb die Fertigstellungsfrist nicht eingehalten werden kann und in welchem Zeitraum das Bauvorhaben fertiggestellt werden soll. Diese Regelung stellt eine Ausnahmeregelung zur geltenden Fertigstellungsfrist nach § 73 Absatz 1 BauO Bln dar, die nur im begründeten Einzelfall gewährt werden kann.

### **III. Hinweise der Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderung und der bezirklichen Behindertenbeauftragten**

Wie bei allen gesetzlichen Vorhaben, die die Belange von Menschen mit Behinderung berühren, gilt es sowohl die Verpflichtung des Landes zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen von Menschen mit und ohne Behinderung (Artikel 11 Verfassung von Berlin) als auch die seit dem 26. März 2009 gültige UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) und das Gesetz über die Gleichberechtigung von Menschen mit und ohne Behinderung (Landesgleichberechtigungsgesetz – LGBG) vom 17. Mai 1999 zu berücksichtigen.

Für die Bauordnung ist überdies die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates EU-VO Nr. 305/2011 (EU-VO Nr. 305/2011) zu beachten. Nach deren Anhang I, Nr. 4 „müssen die Barrierefreiheit und die Nutzung [sc. von baulichen Anlagen] durch Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.“

Nach rechtlicher Beratung wird festgestellt, dass die geplanten Regelungen zur Barrierefreiheit offenbar hinter unmittelbar geltendem und zugleich höherrangigem EU-Recht zurückbleiben. Ohne die nachfolgenden Änderungen kann der Vorlage daher nicht zugestimmt werden. Nachfolgend die wesentlichen Änderungsbedarfe im Einzelnen:

#### **1. Zu § 3 Allgemeine Anforderungen**

- Neben dem in der Begründung aufgeführtem Schutzziel der Berücksichtigung der Belange der Baukultur, muss auch die Gewährleistung der Barrierefreiheit („...die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet“) als Schutzziel aufgenommen werden. Baukultur darf nicht in Konkurrenz zur Barrierefreiheit treten oder gegen diese ausgespielt werden, sondern ist gleichrangig in das Verwaltungshandeln zu implementieren.

##### Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Bereits im geltenden Recht ist im Gesetzestext in § 3 die Barrierefreiheit gewährleistet, da Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern oder instand zu halten sind, dass die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet ist. Die Baukultur tritt nicht in Konkurrenz zur Barrierefreiheit.

#### **2. Zu § 39 Aufzüge, Absatz 4**

- Die generelle Aussetzung der Aufzugspflicht beim nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Stockwerke kann von der Landesbeauftragten nicht mitgetragen werden. Die geplante Regelung begünstigt Menschen ohne Behinderung, indem sie die bisherige Schutzregelung

aufhebt. Dies kann zu weiteren Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung bei der Wohnungssuche führen und ist aus der Sicht der Landesbeauftragten mit § 3, S. 1 i. V. m. Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305 / 2011 (s. o.) nicht zu vereinbaren.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der BauO-Entwurf enthält ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Regelungen, die kostengünstiges Bauen ermöglichen (§ 39 Abs. 4) und Anforderungen an die Barrierefreiheit (§ 50). Ferner enthält das Abstandsflächenrecht Erleichterungen, die es ermöglichen, die freiwillige Herstellung von Aufzügen im Gebäudebestand zu realisieren.

Eine entsprechende Regelung befindet sich im aktuellen MBO-Entwurf und wird voraussichtlich in die MBO aufgenommen.

Die vorhanden und geplanten Regelungen zur Barrierefreiheit sind sehr wohl mit Anhang I Nummer 4 der Verordnung (EU) Nr. 305 / 2011 vereinbar.

Diese fordert lediglich: *“Bei dem Entwurf und der Ausführung des Bauwerks müssen insbesondere die Barrierefreiheit und die Nutzung durch Menschen mit Behinderung berücksichtigt werden“*

Die Verordnung (EU) Nr. 305 / 2011 äußert sich in keiner Weise darüber, wie und in welchem Umfang die Barrierefreiheit und die Nutzung durch Menschen mit Behinderung berücksichtigt werden muss.

Die vorhandenen und die geplanten Regelungen zur Barrierefreiheit in der BauO Bln berücksichtigen die Belange der Menschen mit Behinderung im Vergleich zu den meisten anderen Landesbauordnungen weitergehender und umfangreicher.

**3. Zu § 39, Abs. 4, Satz 1 b und § 50, Abs. 1, Satz 6 sind zu streichen.**

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Siehe Ausführung zu Nummer 2

**4. Zu § 50, Abs. 1, Satz 4 und Satz 5 sind zu ändern in:**

- Bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung sind Menschen mit Behinderung in doppelter Weise benachteiligt: Es gibt sowohl auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt zu wenig freie Wohnungen im Allgemeinen als auch zu wenig barrierefreie Wohnungen im Besonderen. Von daher wird folgender Formulierungsvorschlag unterbreitet:
- „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen ~~muss die Hälfte der~~ müssen alle Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. ~~Wird ab dem 1. Januar 2025 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, müssen zwei Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein.~~ Von den Wohnungen nach Satz 1 und Satz 4 müssen in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen eine und bei mehr als zwanzig Wohnungen mindestens zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.“

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Forderung nach 100 % barrierefreien Wohnungen wird abgelehnt. Eine solche Regelung würde verschiedene Grundrissvarianten, wie bspw. Maisonette-Wohnungen, unmöglich machen. Ziel sollte es sein, die Flexibilität beim Bauen zu behalten, aber dennoch ausreichend barrierefreie Wohnungen herzustellen.

Die Forderung nach einer bauordnungsrechtlich verpflichtenden Quote von barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen wird abgelehnt, da diese Wohnungen aufgrund ihrer Größe und Ausstattung erhebliche Kostensteigerungen sowohl bei Bau, Miete und Kauf bedeuten. Es wäre zudem nicht sichergestellt, dass auch berechnigte Menschen mit Behinderung diese Wohnungen beziehen können. Die kostenintensive Maßnahme würde ins Leere laufen. Vielmehr soll auch weiterhin über Fördermaßnahme gezielt die Schaffung dieser Wohnungen bezuschusst werden.

**5. Zu § 50, Abs. 2, Satz 1 ist zu ändern in:**

- „Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen ~~in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen~~ barrierefrei sein.“
- Damit entfallen die geplanten Änderungen in § 50, Abs. 2, S. 3 und S. 4.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt. Die Streichung der Beschränkung auf Besucher- und Benutzerverkehr würde in das Arbeitsstättenrecht eingreifen. Es gilt nach wie vor, dass vor dem Tresen Bauordnungsrecht, hinter dem Tresen Arbeitsstättenrecht gilt. Die vielfältigen und spezifischen Arbeitsstättenbelange können auch in Hinblick auf die Barrierefreiheit nicht im Bauordnungsrecht geregelt werden. Jedoch für Büro- und Verwaltungsgebäude enthält Abs. 2 Satz 3 und 4 unter anderem Anforderungen an umfänglich barrierefreie Büroarbeitsplätze.

**6. Zu § 50, Abs. 2, Satz 3-5 ist zu streichen.**

- Um die geforderten Änderungen besser nachvollziehen zu können, ist eine Synopse (Anlage 1) beigefügt.
- Die Begründungen zu den geforderten Änderungen sind der beigefügten Anlage 2 zu entnehmen.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Streichung der Sätze 3 bis 5 in Absatz 2 stehen in Zusammenhang mit der unter Nummer 5 genannten Forderung, die Regelung in Absatz 2 Satz 1 zu streichen. Die Streichung der Beschränkung auf Besucher- und Benutzerverkehr wird mit dem unter Nummer 5 genannten Argument abgelehnt.

In der Folge werden die neuen Sätzen 3 und 4 beibehalten, um mehr Barrierefreiheit zu schaffen, da Verwaltungs- und Gerichtsgebäude vollumfänglich barrierefrei sein müssen. Bürogebäude mit erforderlichen Aufzügen sollen ebenfalls zur Förderung und Unterstützung der Beschäftigung von Menschen mit Behinderung vollumfänglich barrierefrei sein. Diese Änderungen schaffen also mehr Barrierefreiheit, weshalb eine Streichung nicht nachvollziehbar ist.

Die Streichung von Satz 5 wird abgelehnt. Die Regelung wird benötigt, da es in Einzelfällen zu Abwägungen kommen muss, z. B. wenn in einer Gastronomie dasselbe Angebot (Tische) im EG und auf einer Galerie vorliegt. Die Forderung eines Aufzugs zur Galerie wäre in diesem Fall unverhältnismäßig, eine

Beschränkung der Barrierefreiheit bei der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume auf den erforderlichen Umfang ist hier angemessen.

## **B. Rechtsgrundlage**

Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin

## **C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen**

Durch die Änderungen der Bauordnung werden die Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen hinsichtlich der Kosten sowohl belastet als auch entlastet.

Die Absenkung des Schwellenwertes in § 8 Absatz 1 BauO Bln führt dazu, dass bereits bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei statt sechs Wohnungen, Kinderspielplätze anzulegen sind. Dies führt zu einer Erhöhung der Baukosten.

Durch die Verpflichtungen in § 8a Absatz 1 BauO Bln, wonach ein Fünftel der Grundstücksfläche zu begrünen ist, soweit nicht realisierbar das Dach oder die Fassade und die Forderung der Dachbegrünung bei Dächern bis 10 Grad Neigung führen zu einer Erhöhung der Baukosten.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Nistkästen für Gebäudebrüter und Quartieren für Fledermäuse in § 8a Absatz 2 BauO Bln erhöhen die Baukosten.

Die Regelung in § 39 Absatz 4 BauO Bln führt dazu, dass bei einer Aufstockung von bis zu zwei Geschossen statt wie bisher ein Geschoss, kein Aufzug hergestellt werden muss. Dies führt zu einer Senkung der Baukosten.

Die Verpflichtung zum Einbau von Kundentoiletten nach § 43 Absatz 2 BauO Bln erhöht die Kosten für Wirtschaftsunternehmen.

Die Verpflichtung zum nachträglichen Einbau von Kaltwasserzählern nach § 43 Absatz 3 BauO Bln belastet zunächst die Vermieter, welche aber die Kosten auf die Mieter umlegen können, was dann zu einer Belastung für die Privathaushalte führt.

Durch die Herstellung insgesamt mehr barrierefreier Wohnungen nach § 50 Absatz 1 BauO Bln, werden die Wirtschaftsunternehmen bei den Kosten für die Herstellung von Wohnraum mehr belastet. Dies kann sich zukünftig auch auf Privathaushalte durch höhere Mietpreise bei Neuvermietungen auswirken.

Die Forderung nach § 50 Absatz 2 BauO Bln, dass Bürogebäude mit erforderlichen Aufzügen barrierefrei sein müssen, belastet Wirtschaftsunternehmen.

Die Aufnahme der Typengenehmigung in § 72a BauO Bln führt durch die Möglichkeit des serienmäßigen Bauens und der Vereinfachung bei der Planung zu einer Kostenersparnis für Wirtschaftsunternehmen.

## **D. Gesamtkosten**

Durch die Änderungen der Bauordnung werden die Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen hinsichtlich der Kosten sowohl belastet als auch entlastet. Auswirkungen auf die Baupreise sind bei einer Gesamtbetrachtung der Änderungen jedoch nicht auszuschließen. Die Gesamtkosten sind nicht quantifizierbar.

## **E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg**

Es bestehen keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Gemeinsam mit dem Land Brandenburg wird fortwährend auf Arbeitsebene an einer weitgehenden Angleichung beider Bauordnungen unter Einbeziehung der geänderten Musterbauordnung gearbeitet.

## **F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Änderungen wirken sich nicht wesentlich auf die Einnahmen aus, die nicht quantifizierbar sind.

Die mit den Änderungen verbundenen höheren baulichen Anforderungen führen sowohl bei den im Eigentum des Landes Berlins stehenden Gebäuden, als auch für den Neubau zu nicht quantifizierbaren Mehrausgaben.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

## **G. Flächenmäßige Auswirkungen**

Keine.

## **H. Auswirkungen auf die Umwelt / das Klima**

Die Änderungen der BauO Bln wirken sich positiv auf die Umwelt und das Klima aus.

Die Forderungen, dass sowohl ein Fünftel der Grundstücksfläche zu begrünen ist, als auch die Forderung nach einfach intensiver und extensiver Dachbegrünung bei Dächern bis zu 10 Grad Neigung, führen voraussichtlich zu einer Zunahme des Stadtgrüns, was erhebliche Auswirkungen auf den Klimaschutz hat.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Nistkästen für Gebäudebrüter / Quartieren für Fledermäuse und die Berücksichtigung von Vogelschlag oder die Auswirkung von Außenbeleuchtung fördern den Tierschutz.

Die BauO Bln wird dahingehend erweitert, dass die Bauherrin oder der Bauherr bauliche Anlagen vor deren Beseitigung daraufhin zu erkunden hat, ob zur Vorbereitung der Wiederverwendung, des Recyclings oder der sonstigen Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen besondere abfallrechtliche Anforderungen bestehen. Sie oder er haben aufgrund des Ergebnisses der Erkundung ein Rückbaukonzept zu

erstellen.

Berlin, den 10. August 2021

Der Senat von Berlin

Dr. Klaus L e d e r e r  
.....  
Bürgermeister

Sebastian S c h e e l  
.....  
Senator für  
Stadtentwicklung und Wohnen

I Gegenüberstellung der Gesetzestexte

<b>BauO Bln aktuell</b>	<b>BauO Bln Entwurf</b>
Bauordnung für Berlin	Bauordnung für Berlin
Vom 29. September 2005	Vom 29. September 2005
zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes zur Anpassung datenschutzrechtlicher Bestimmungen in Berliner Gesetzen an die Verordnung (EU) 2016/679 (Berliner Datenschutz-Anpassungsgesetz EU – BlnDSAnpG-EU) vom 12. Oktober 2020 (GVBL. S. 807)	zuletzt geändert durch das <b>sechste</b> Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin  <b>Entwurf</b>
Inhaltsübersicht	Inhaltsübersicht
§ 8 <u>Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke</u> , Kinderspielplätze	§ 8 Kinderspielplätze
	<b>§ 8a Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Grundstücksbegrünung, tierfreundliches Bauen</b>
	<b>§ 45a Vorbereitung der Beseitigung baulicher Anlagen</b>
§ 51 Sonderbauten	§ 51 Sonderbauten <b>und Garagen</b>
	<b>§ 72 a Typengenehmigung</b>
Erster Teil	Erster Teil
Allgemeine Vorschriften	Allgemeine Vorschriften
§ 2	§ 2
Begriffe	Begriffe
(1).....	(1).....

(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:	(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:
1. ....	1. ....
3. Gebäude mit mehr als 1 600 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude <u>und</u> Garagen,	3. Gebäude mit mehr als 1 600 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude, Garagen <b>sowie Räume und Gebäude für Abstellplätze für Fahrräder,</b>
(7) <sup>1</sup> Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. <sup>2</sup> Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. <sup>3</sup> Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen. <sup>4</sup> Die Nutzfläche einer Garage ist die <u>Summe aller miteinander verbundenen Flächen der Garagenstellplätze und der Verkehrsflächen.</u>	(7) <sup>1</sup> Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. <sup>2</sup> Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. <sup>3</sup> Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.
(9) Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.	(9) Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe <b>auffindbar</b> , zugänglich und nutzbar sind.
<b>§ 3</b>	<b>§ 3</b>
<b>Allgemeine Anforderungen</b>	<b>Allgemeine Anforderungen</b>
<u><sup>1</sup>Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt werden, umweltverträgliche Rohstoffe und Sekundärstoffe verwendet werden, und sie die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet ist; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu beachten.</u>	<b><sup>1</sup>Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, in ihrer Nutzung zu ändern, instand zu halten und zu beseitigen, dass</b>
	<b>1. die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet,</b>
	<b>2. die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt,</b>

<p><sup>2</sup>Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung.</p>	<p><b>3. umweltverträgliche Rohstoffe und Sekundärstoffe verwendet und</b></p> <p><b>4. die Belange der Baukultur berücksichtigt</b></p> <p><b>werden, sie die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet ist; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu beachten.</b></p>
<p><sup>3</sup>Verwendete Baustoffe und Teile des Bauwerks müssen weitestmöglich nach dem Abbruch wiederverwendet oder recycelt werden können.</p>	<p><sup>2</sup>Bei der Planung, Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind deren Lebenszyklusphasen zu berücksichtigen und es ist darauf zu achten, dass bei einer Beseitigung der baulichen Anlage oder ihrer Teile die anfallenden Baustoffe und Teile des Bauwerks weitestmöglich wiederverwendet oder recycelt werden können.</p>
<p><b>§ 7</b></p>	<p><b>§ 7</b></p>
<p><b>Teilung von Grundstücken</b></p>	<p><b>Teilung von Grundstücken</b></p>
<p><sup>1</sup>Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder aufgrund einer Baugenehmigung oder einer Genehmigungsfreistellung nach § 62 bebaut werden darf, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.</p>	<p><sup>1</sup>Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder aufgrund einer Baugenehmigung oder einer Genehmigungsfreistellung nach § 62 bebaut werden darf, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.</p>
<p><sup>2</sup> Entspricht die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, nicht den Anforderungen des Satzes 1 oder des § 19 Absatz 2 des Baugesetzbuchs, so darf eine die Teilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung nur vorgenommen werden, wenn die erforderliche Abweichung nach § 67 zugelassen oder die erforderliche Befreiung erteilt ist.</p>	<p><sup>2</sup> Entspricht die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt <b>oder genehmigungsfreigestellt</b> ist, nicht den Anforderungen des Satzes 1 oder des § 19 Absatz 2 des Baugesetzbuchs, so darf eine die Teilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung nur vorgenommen werden, wenn die erforderliche Abweichung nach § 67 zugelassen oder die erforderliche Befreiung erteilt ist.</p>
<p><b>§ 8</b></p>	<p><b>§ 8</b></p>
<p><b><u>Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze</u></b></p>	<p><b>Kinderspielplätze</b></p>

<p>(1) <u>Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind</u></p>	<p><i>(Absatz 1 verschoben nach § 8a neu)</i></p>
<p>1. <u>wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und</u></p>	
<p>2. <u>zu begrünen oder zu bepflanzen.</u></p>	
<p><u>soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.</u>  <u><sup>2</sup>Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Baupläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.</u></p>	
<p>(2) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als <u>sechs</u> Wohnungen ist ein Spielplatz für Kinder anzulegen und instand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz); Abweichungen können zugelassen werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist. <sup>2</sup>Der 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. <sup>3</sup>Spielplätze sind zweckentsprechend und so anzulegen und instand zu halten, dass für die Kinder Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. <sup>4</sup>Je Wohnung sollen mindestens 4 m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche vorhanden sein; der Spielplatz muss jedoch mindestens 50 m<sup>2</sup> groß und mindestens für Spiele von Kleinkindern geeignet sein. <sup>5</sup>Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. <sup>6</sup>Bei 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.</p>	<p><b>(1)</b> <sup>1</sup>Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als <b>drei</b> Wohnungen ist ein Spielplatz für Kinder anzulegen und instand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz); Abweichungen können zugelassen werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist. <sup>2</sup>Der 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. <sup>3</sup>Spielplätze sind zweckentsprechend und so anzulegen und instand zu halten, dass für die Kinder Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. <sup>4</sup>Je Wohnung sollen mindestens 4 m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche vorhanden sein; der Spielplatz muss jedoch mindestens 50 m<sup>2</sup> groß und mindestens für Spiele von Kleinkindern geeignet sein. <sup>5</sup>Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. <sup>6</sup>Bei 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.</p>

<p>(3) <sup>1</sup>Kann 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 <u>Absatz 2</u> durch Zahlung eines Geldbetrags an das Land Berlin erfüllt. <sup>2</sup>Der Geldbetrag soll den durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten eines Kinderspielplatzes einschließlich der Kosten des Grunderwerbs entsprechen. <sup>3</sup>Der Geldbetrag ist ausschließlich für die Herstellung, Erweiterung oder Instandhaltung eines der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugrundstücks zu verwenden.</p>	<p><b>(2)</b><sup>1</sup>Kann 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 <b>Absatz 1</b> durch Zahlung eines Geldbetrags an das Land Berlin erfüllt. <sup>2</sup>Der Geldbetrag soll den durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten eines Kinderspielplatzes einschließlich der Kosten des Grunderwerbs entsprechen. <sup>3</sup>Der Geldbetrag ist ausschließlich für die Herstellung, Erweiterung oder Instandhaltung eines der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugrundstücks zu verwenden.</p>
<p>§ 8</p>	<p><b>§ 8 a</b></p>
<p><i>Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze</i></p>	<p><b>Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Grundstücksbegrünung, tierfreundliches Bauen</b></p>
<p><u>(1)</u> <i>1Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind</i></p>	<p><b>(1)</b> <i><b>1Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind</b></i></p>
<p>1. <i>wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und</i></p>	<p><b>1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und</b></p>
<p>2. <i>zu begrünen oder zu bepflanzen,</i></p>	<p><b>2. zu begrünen oder zu bepflanzen,</b></p>
<p><i>soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.</i></p>	<p><b>soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen; Anforderungen aus Biotopflächenfaktor-Landschaftsplänen haben Vorrang.</b></p>
<p><i><sup>2</sup>Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.</i></p>	<p><b>=&gt;siehe Satz 6 neu</b></p>
	<p><b><sup>2</sup>Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist zu begrünen oder zu bepflanzen (Begrünungsfläche).</b></p>

	<sup>3</sup> Der nicht auf unbebauten Flächen realisierbare Anteil der Begrünungsfläche nach Satz 2 ist an oder auf den baulichen Anlagen herzustellen.
	<sup>4</sup> Dächer, deren Dachfläche insgesamt größer als 30m <sup>2</sup> ist, müssen
	1. bei einer Dachneigung bis zu 5 Grad mindestens eine einfache Intensivbegrünung,
	2. bei einer Dachneigung bis zu 10 Grad mindestens eine Extensivbegrünung
	haben, außer der Verwendung der Dachfläche steht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegen.
	<sup>5</sup> Die begrünten Dachflächen nach Satz 4 werden auf die Begrünungsfläche nach Satz 2 angerechnet.
<sup>2</sup> Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.	<sup>6</sup> Die Sätze 1 bis 5 finden keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.
	(2) Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf je 50 m begonnene Fassadenlänge drei Niststätten für Vögel und ein Quartier für Fledermäuse herzustellen.
	(3) Gebäude müssen so errichtet werden, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel durch Kollisionen mit der baulichen Anlage (Vogelschlag) nicht deutlich erhöht wird.
	(4) Bei der Außenbeleuchtung sind Beleuchtungsintensität, -abstrahlung und Blauanteile des Lichts zum Schutz der freilebenden Tierwelt auf das erforderliche Maß zu begrenzen.
<b>Zweiter Abschnitt</b>	<b>Zweiter Abschnitt</b>

Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung
<b>§ 12</b>	<b>§ 12</b>
<b>Standsicherheit</b>	<b>Standsicherheit</b>
(1) <sup>1</sup> Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein. <sup>2</sup> Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.	(1) <sup>1</sup> Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein. <sup>2</sup> Die 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.	(2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen <b>auf verschiedenen Grundstücken</b> ist zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können.
<b>§ 28</b>	<b>§ 28</b>
<b>Außenwände</b>	<b>Außenwände</b>
(1) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.	(1) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.
(2) <sup>1</sup> Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind.  <sup>2</sup> Satz 1 gilt nicht für	(2) <sup>1</sup> Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind.  <sup>2</sup> Satz 1 gilt nicht für
1. Türen und Fenster	1. Türen und Fenster
2. Fugendichtungen und	2. Fugendichtungen und
3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.	3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.

<p>(3) <sup>1</sup>Oberflächen 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. <sup>2</sup>Balkonbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hoch geführt werden, und mehr als zwei Geschosse überbrückende Solaranlagen an Außenwänden müssen schwerentflammbar sein. <sup>3</sup>Baustoffe, die schwerentflammbar sein müssen, in Bauteilen nach Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 dürfen nicht brennend abfallen oder abtropfen.</p>	<p>(3) <sup>1</sup>Oberflächen 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. <sup>2</sup>Balkonbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hoch geführt werden, und mehr als zwei Geschosse überbrückende Solaranlagen an Außenwänden müssen schwerentflammbar sein. <sup>3</sup>Baustoffe, die schwerentflammbar sein müssen, in Bauteilen nach Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 dürfen nicht brennend abfallen oder abtropfen.</p>
<p>(4) <sup>1</sup>Bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen wie hinterlüfteten Außenwandbekleidungen sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen. <sup>2</sup>Satz 1 gilt für Doppelfassaden entsprechend.</p>	<p>(4) <sup>1</sup>Bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen wie hinterlüfteten Außenwandbekleidungen sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen. <sup>2</sup>Satz 1 gilt für Doppelfassaden entsprechend.</p>
<p>(5) Die Absätze 2 und 3 und Absatz 4 Satz 1 gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3; Absatz 4 Satz 2 gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.</p>	<p>(5) <sup>1</sup>Die Absätze 2 und 3 und Absatz 4 Satz 1 gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3; Absatz 4 Satz 2 gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.</p>
	<p><b><sup>2</sup>Abweichend von Absatz 3 sind hinterlüftete Außenwandbekleidungen, die den Technischen Baubestimmungen nach § 86a entsprechen, mit Ausnahme der Dämmstoffe, aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig.</b></p>
<p><b>Sechster Abschnitt</b></p>	<p><b>Sechster Abschnitt</b></p>
<p><b>Technische Gebäudeausrüstung</b></p>	<p><b>Technische Gebäudeausrüstung</b></p>
<p><b>§ 39</b></p>	<p><b>§ 39</b></p>
<p><b>Aufzüge</b></p>	<p><b>Aufzüge</b></p>
<p>(1) .....</p>	<p>(1) .....</p>
<p>(4) <sup>1</sup>Gebäude mit mehr als vier oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. <sup>2</sup>Auf die Zahl der Geschosse wird das oberste Geschoss nur angerechnet, wenn es Aufenthaltsräume enthält oder in ihm Aufenthaltsräume möglich sind. <sup>3</sup>Wird bei</p>	<p>(4) <sup>1</sup>Gebäude mit mehr als vier oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben; <b>dies gilt nicht beim nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse.</b> <sup>2</sup>Auf die Zahl der Geschosse wird das oberste Geschoss nur</p>

<p><u>bestehenden Gebäuden ein oberstes Geschoss zu Wohnzwecken nachträglich errichtet oder ausgebaut, muss kein Aufzug hergestellt werden.</u><sup>4</sup>Von den Aufzügen nach Satz 1 muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. <sup>5</sup>Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen-stufenlos erreichbar sein.<sup>6</sup>Soweit Obergeschosse von Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern stufenlos zu erreichen sein müssen, gelten die Sätze 1, 4 und 5 auch für Gebäude mit weniger als fünf oberirdischen Geschossen.</p>	<p>angerechnet, wenn es Aufenthaltsräume enthält oder in ihm Aufenthaltsräume möglich sind. <sup>3</sup>Von den Aufzügen nach Satz 1 muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. <sup>4</sup>Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen stufenlos erreichbar sein.<sup>5</sup>Soweit Obergeschosse von Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern stufenlos zu erreichen sein müssen, gelten die Sätze 1, 4 und 5 auch für Gebäude mit weniger als fünf oberirdischen Geschossen.</p>
<b>§ 43</b>	<b>§ 43</b>
<b>Sanitäre Anlagen, Wasserzähler</b>	<b>Sanitäre Anlagen, Wasserzähler</b>
(1) Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.	(1) Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.
(2) Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmeter müssen einen Toilettenraum für die Kundschaft haben.	(2) <sup>1</sup> Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmeter müssen einen <b>barrierefreien</b> Toilettenraum für die Kundschaft haben.
	<b><sup>2</sup>Bestehende Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 Quadratmeter sind bis zum 31. Dezember 2025 entsprechend auszustatten, soweit die Durchführung keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.</b>
(3) <sup>1</sup> Jede Wohnung muss einen eigenen Kaltwasserzähler haben. <sup>2</sup> <u>Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.</u>	(3) <sup>1</sup> Jede Wohnung muss einen eigenen Kaltwasserzähler haben.
	<b><sup>2</sup>Jede bestehende Wohnung ist bis zum 31. Dezember 2030 mit einen eigenen Kaltwasserzähler auszustatten.</b>
	<b>§ 45a</b>

	<b>Vorbereitung der Beseitigung baulicher Anlagen</b>
	<b><sup>1</sup>Die Bauherrin oder der Bauherr hat bauliche Anlagen vor deren Beseitigung daraufhin zu erkunden, ob zur Vorbereitung der Wiederverwendung, des Recyclings oder der sonstigen Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen besondere abfallrechtliche Anforderungen bestehen. <sup>2</sup>Die Bauherrin oder der Bauherr haben aufgrund des Ergebnisses der Erkundung nach Satz 1 ein Rückbaukonzept zu erstellen.</b>
<b>§ 49</b>	<b>§ 49</b>
<b>Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder</b>	<b>Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder</b>
(1) <sup>1</sup> Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen sind Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer herzustellen. <sup>2</sup> <u>Sie müssen von den öffentlichen Straßen aus auf kurzem Wege zu erreichen und verkehrssicher sein.</u> <sup>3</sup> Werden öffentlich zugängliche bauliche Anlagen geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so sind Stellplätze für Menschen mit Behinderung gemäß Satz 1 in solcher Anzahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge aufnehmen können. <sup>4</sup> Die Stellplätze können auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.	(1) <sup>1</sup> Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen sind Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer herzustellen. <sup>2</sup> <b>Sie müssen in der Nähe des barrierefreien Hauptzugangs der baulichen Anlage angelegt werden, welche die Stellplatzpflicht auslöst und auf kurzem Wege zu erreichen und verkehrssicher sein.</b> <sup>3</sup> Werden öffentlich zugängliche bauliche Anlagen geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so sind Stellplätze für Menschen mit Behinderung gemäß Satz 1 in solcher Anzahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge aufnehmen können. <sup>4</sup> Die Stellplätze können auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.
(2).....	(2).....
<b>§ 50</b>	<b>§ 50</b>
<b>Barrierefreies Bauen</b>	<b>Barrierefreies Bauen</b>

<p>(1) <sup>1</sup>In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein. <sup>2</sup>Diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei nutzbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. <sup>3</sup>Eine Wohnung ist barrierefrei nutzbar, wenn insbesondere</p>	<p>(1) <sup>1</sup>In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein. <sup>2</sup>Diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei nutzbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. <sup>3</sup>Eine Wohnung ist barrierefrei nutzbar, wenn insbesondere</p>
<p>1. die Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar ist,</p>	<p>1. die Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar ist,</p>
<p>2. die lichte <u>Breite der Wohnungstür</u> mindestens 0,90 Meter, die der übrigen Türen in der Wohnung mindestens 0,80 Meter betragen,</p>	<p>2. die lichte <b>Durchgangsbreite von Eingangstüren von Wohnungen</b> mindestens 0,90 Meter, die der übrigen Türen in der Wohnung mindestens 0,80 Meter betragen,</p>
<p>3. die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter betragen und</p>	<p>3. die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter betragen und</p>
<p>4. mindestens ein Bad einen bodengleichen Duschplatz hat.</p>	<p>4. mindestens ein Bad einen bodengleichen Duschplatz hat.</p>
<p><u><sup>4</sup>In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein, wenn bis zum 31. Dezember 2019 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt wird; wird ab dem 1. Januar 2020 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, muss die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. <sup>5</sup>§ 39 Absatz 4 bleibt unberührt.</u></p>	<p><b><sup>4</sup>In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. <sup>5</sup>Wird ab dem 1. Januar 2025 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, müssen zwei Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein.</b></p>
	<p><b><sup>6</sup>Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder durch Teilung von Wohnungen zusätzliche Wohnungen entstehen.</b></p>
<p>(2) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. <sup>2</sup>Dies gilt insbesondere für</p>	<p>(2) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. <sup>2</sup>Dies gilt insbesondere für</p>
<p>1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,</p>	<p>1. Einrichtungen der Kultur, des Bildungs- <b>und Erziehungswesens,</b></p>
<p>2. Sport- und Freizeitstätten,</p>	<p>2. Sport- und Freizeitstätten,</p>

3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,	3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,	4. Bürogebäude
5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten,	5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten,
6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.	6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.
	<b><sup>3</sup>Verwaltungs- und Gerichtsgebäude müssen barrierefrei sein.</b>
	<b><sup>4</sup>Öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Bürogebäude mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen müssen barrierefrei sein.</b>
<sup>3</sup> Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind.	<sup>5</sup> Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind.
(3) <sup>1</sup> Bauliche Anlagen nach Absatz 2 müssen durch einen Hauptzugang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. <sup>2</sup> Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. <sup>3</sup> Rampen dürfen nicht mehr als 6 Prozent geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. <sup>4</sup> Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. <sup>5</sup> Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 m haben. <sup>6</sup> Treppen müssen an beiden Seiten Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. <sup>7</sup> Die Treppen müssen Setzstufen haben. <sup>8</sup> Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein. <sup>9</sup> Bei der Herstellung von Toilettenräumen müssen diese in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein; sie sind zu kennzeichnen. <sup>10</sup> § 39 Abs. 4 gilt auch für Gebäude mit weniger als fünf oberirdischen Geschossen, soweit Geschosse mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.	
	<b>(4) Für bauliche Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderungen oder aufgrund von Alter oder Krankheit beeinträchtigten Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen, gelten Absatz 2 Satz 5 und Absatz 3 Satz 9 entsprechend, soweit nicht in anderen Vorschriften Regelungen zur Barrierefreiheit getroffen werden.</b>
(4) Sollen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen nach Absatz 2 in ihrer Nutzung geändert werden, gelten die in Absatz 2 genannten Anforderungen entsprechend.	(5) Sollen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen nach Absatz 2 in ihrer Nutzung geändert werden, gelten die in Absatz 2 genannten Anforderungen entsprechend.

(5) Von den Absätzen 1 bis <u>4</u> dürfen Abweichungen gemäß § 67 Absatz 1 nur zugelassen werden, soweit die Anforderungen	(6) Von den Absätzen 1 bis <u>5</u> dürfen Abweichungen gemäß § 67 Absatz 1 nur zugelassen werden, soweit die Anforderungen
1. wegen schwieriger Geländeverhältnisse,	1. wegen schwieriger Geländeverhältnisse,
2. wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder	2. wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder
3. wegen ungünstiger vorhandener Bebauung	3. wegen ungünstiger vorhandener Bebauung
nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.	nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.
<b>§ 51</b>	<b>§ 51</b>
<b>Sonderbauten</b>	<b>Sonderbauten und Garagen</b>
<sup>1</sup> An Sonderbauten können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Satz 1 besondere Anforderungen gestellt werden. <sup>2</sup> Erleichterungen 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. <sup>3</sup> Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf	<sup>1</sup> An Sonderbauten <b>und Garagen</b> können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Satz 1 besondere Anforderungen gestellt werden. <sup>2</sup> Erleichterungen 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. <sup>3</sup> Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf
1. ....	1. ....
<b>§ 61</b>	<b>§ 61</b>
<b>Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen</b>	<b>Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen</b>
(1) Verfahrensfrei sind	(1) Verfahrensfrei sind
1. folgende Gebäude:	
a).....	

b) Garagen, überdachte Stellplätze und überdachte Abstellplätze für Fahrräder, jeweils sowie deren Abstellräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m <u>je Wand</u> und einer Brutto-Grundfläche bis zu <u>30 m<sup>2</sup></u> , außer im Außenbereich,	b) Garagen, überdachte Stellplätze und überdachte Abstellplätze für Fahrräder, jeweils sowie deren Abstellräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu <b>50 m<sup>2</sup></b> , außer im Außenbereich,
5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:	5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:
a) unbeschadet der Nummer 4 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 m <sup>3</sup> 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,	a) unbeschadet der Nummer 4 Buchstabe b Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu <b>15 m auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich frei stehend mit einer Höhe bis zu 20 m</b> und Parabolantennen mit einem Durchmesser bis zu 1,20 m und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m <sup>3</sup> 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,	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,	c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,
d) Signalhochbauten für die Landesvermessung,	d) Signalhochbauten für die Landesvermessung,
e) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m;	e) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m;
14. folgende Plätze:	14. folgende Plätze:
a).....	a).....
b) nicht überdachte Stellplätze und nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder jeweils mit einer Fläche bis zu <u>30 m<sup>2</sup></u> und deren Zufahrten,	b) nicht überdachte Stellplätze und nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder jeweils mit einer Fläche bis zu <b>100 m<sup>2</sup></b> und deren Zufahrten,
15. folgende sonstige Anlagen:	15. folgende sonstige Anlagen:
a) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,	a) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen, <b>sowie Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung,</b>
b) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,	b) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,

c) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,	c) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,
d) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jagdstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.	d) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jagdstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.
<b>§ 62</b>	<b>§ 62</b>
<b>Genehmigungsfreistellung</b>	<b>Genehmigungsfreistellung</b>
(1) .....	(1) .....
(2).....	(2).....
(3) <sup>1</sup> Die Bauherrin oder der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. <sup>2</sup> Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern nicht die Frist um einen weiteren Monat verlängert oder sofern nicht die Bauausführung untersagt wird. <sup>3</sup> Teilt die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf der Frist 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.	(3) <sup>1</sup> Die Bauherrin oder der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. <sup>2</sup> Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern nicht die Frist um einen weiteren Monat verlängert oder sofern nicht die Bauausführung untersagt wird. <sup>3</sup> Teilt die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf der Frist 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.
<u><sup>4</sup>Will 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.</u>	<b><sup>4</sup>Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Unterlagen erlischt, wenn nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 2 und 3</b>
	<b>1. nicht innerhalb von zwei Jahren mit dessen Ausführung begonnen wurde oder</b>
	<b>2. das Bauvorhaben nach sechs Jahren nicht fertig gestellt worden ist.</b>
(4).....	(4).....
(5) <sup>1</sup> § 66 bleibt unberührt. <sup>2</sup> § 68 Absatz 2 Satz 1 sowie § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 sind entsprechend anzuwenden.	(5) <sup>1</sup> § 66 bleibt unberührt. <sup>2</sup> § 68 Absatz 2 Satz 1, § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 <b>sowie § 73 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 3</b> sind entsprechend anzuwenden.

<b>§ 65</b>	<b>§ 65</b>
<b>Bauvorlageberechtigung</b>	<b>Bauvorlageberechtigung</b>
(1) <sup>1</sup> Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser <u>erstellt sein</u> , die oder der bauvorlageberechtigt ist. <sup>2</sup> Dies gilt nicht für	(1) <sup>1</sup> Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser <b>vorgelegt werden</b> , die oder der bauvorlageberechtigt ist. <sup>2</sup> Dies gilt nicht für
1.....	1.....
<b>§ 67</b>	<b>§ 67</b>
<b>Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen</b>	<b>Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen</b>
(1).....	(1).....
(2) <sup>1</sup> Die 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 zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. <sup>2</sup> Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend. <sup>3</sup> Es gelten die <u>§§ 68 bis 73</u> entsprechend. <sup>4</sup> § 212 a Absatz 1 Baugesetzbuch findet Anwendung.	(2) <sup>1</sup> Die 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 zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. <sup>2</sup> Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend. <sup>3</sup> Es gelten die §§ 68, <b>69 Absatz 1 bis 3, 70 bis 73</b> entsprechend. <sup>4</sup> § 212 a Absatz 1 Baugesetzbuch findet Anwendung.
<b>§ 69</b>	<b>§ 69</b>
<b>Behandlung des Bauantrags</b>	<b>Behandlung des Bauantrags</b>
(1)....	(1)....

<p>(3) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. <sup>2</sup>Die Frist beginnt, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen oder die Frist nach <u>Absatz 2 Satz 3</u> abgelaufen ist.</p>	<p>(3) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. <sup>2</sup>Die Frist beginnt, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen oder die Frist nach <b>Absatz 2 Satz 4</b> abgelaufen ist.</p>
<p>(4) Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach § 63a sind die nach Absatz 1 Satz 3 fehlenden Unterlagen und Mängel abschließend zu benennen. Ein Bauantrag gilt in den Verfahren nach Satz 1 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; <u>Absatz 2 Satz 4</u> bleibt unberührt. Ist in den Verfahren nach Satz 1 nicht innerhalb einer Frist nach Absatz 3 Satz 1 entschieden worden, gilt die Baugenehmigung als erteilt; dies gilt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr auf diese Rechtsfolge verzichtet hat. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach § 63a tritt bei Werbeanlagen, die an Baugerüsten angebracht werden, die Genehmigungsfiktion nicht ein oder endet diese, wenn die Dauer von sechs Monaten gemäß § 10 Absatz 2 Satz 4 erreicht ist. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion nach Satz 3 ist auf Verlangen der Bauherrin oder dem Bauherrn zu bescheinigen.</p>	<p>(4) Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach § 63a sind die nach Absatz 1 Satz 3 fehlenden Unterlagen und Mängel abschließend zu benennen. Ein Bauantrag gilt in den Verfahren nach Satz 1 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; <b>Absatz 2 Satz 6</b> bleibt unberührt. Ist in den Verfahren nach Satz 1 nicht innerhalb einer Frist nach Absatz 3 Satz 1 entschieden worden, gilt die Baugenehmigung als erteilt; dies gilt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr auf diese Rechtsfolge verzichtet hat. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach § 63a tritt bei Werbeanlagen, die an Baugerüsten angebracht werden, die Genehmigungsfiktion nicht ein oder endet diese, wenn die Dauer von sechs Monaten gemäß § 10 Absatz 2 Satz 4 erreicht ist. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion nach Satz 3 ist auf Verlangen der Bauherrin oder dem Bauherrn zu bescheinigen.</p>
<p><b>§ 70</b></p>	<p><b>§ 70</b></p>
<p><b>Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit</b></p>	<p><b>Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit</b></p>
<p>(1).....</p>	<p>(1).....</p>
<p>(3) <sup>1</sup>Bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn das Bauvorhaben im Amtsblatt für Berlin und außerdem entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt machen.</p>	<p>(3) <sup>1</sup>Bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn das Bauvorhaben im Amtsblatt für Berlin und außerdem entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt machen.</p>

<sup>2</sup> Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung	<sup>2</sup> Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung
1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 2500 Quadratmeter Bruttogrundfläche geschaffen werden,	1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 2500 Quadratmeter Bruttogrundfläche geschaffen werden,
2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 50 zusätzliche Besucher ermöglicht wird, und	2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 50 zusätzliche Besucher ermöglicht wird, und
3. von Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 Nr. 9, 10, 12, 13, 15 oder 16	3. von Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 Nr. 9, 10, 12, 13, 15 oder 16
ist das Bauvorhaben nach Satz 1 bekannt zu machen, wenn es innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegt; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.	ist das Bauvorhaben nach Satz 1 bekannt zu machen, wenn es innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegt; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.
<sup>3</sup> Satz 2 gilt nicht, wenn die für die Stadtplanung zuständige Stelle zu dem Ergebnis kommt, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen ist.	<sup>3</sup> Satz 2 gilt nicht, wenn
	<b>1.</b> die für die Stadtplanung zuständige Stelle zu dem Ergebnis kommt, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen ist, <b>oder</b>
	<b>2. bei der Änderung von Vorhaben nach Satz 2 Nummer 3 sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht.</b>
<sup>4</sup> Verfährt die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 oder 2, finden Absatz 1 und 2 keine Anwendung.	<sup>4</sup> Verfährt die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 oder 2, finden Absatz 1 und 2 keine Anwendung.
(4).....	(4).....

<p>(5) <sup>1</sup>Nach der Bekanntmachung sind der Antrag und die Bauvorlagen sowie die entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen, einen Monat zur Einsicht auszulegen. <sup>2</sup>Bauvorlagen, die Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, sind nicht auszulegen; für sie gilt § 10 Absatz 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprechend. <sup>3</sup>Bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist kann die Öffentlichkeit gegenüber der zuständigen Behörde schriftlich Einwendungen erheben; mit Ablauf dieser Frist sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen. <sup>4</sup><u>Satz 2</u> gilt für umweltbezogene Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren.</p>	<p>(5) <sup>1</sup>Nach der Bekanntmachung sind der Antrag und die Bauvorlagen sowie die entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen, einen Monat zur Einsicht auszulegen. <sup>2</sup>Bauvorlagen, die Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, sind nicht auszulegen; für sie gilt § 10 Absatz 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprechend. <sup>3</sup>Bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist kann die Öffentlichkeit gegenüber der zuständigen Behörde schriftlich Einwendungen erheben; mit Ablauf dieser Frist sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen. <sup>4</sup><b>Satz 3</b> gilt für umweltbezogene Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren.</p>
<b>§ 71</b>	<b>§ 71</b>
<b>Baugenehmigung</b>	<b>Baugenehmigung</b>
(1).....	(1).....
<p>(3) Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden.</p>	<p>(3) <sup>1</sup>Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden.</p>
	<p><b><sup>2</sup>Nachträge zur Baugenehmigung sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung galten; die nach der Erteilung der Baugenehmigung geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind jedoch anzuwenden, soweit diese für die Bauherrin oder den Bauherrn günstiger sind.</b></p>
<b>§ 72</b>	<b>§ 72</b>
<b>Baubeginn</b>	<b>Baubeginn</b>

<p>(1) Die Bauherrin oder der Bauherr hat den Ausführungsbeginn nicht verfahrensfreier Vorhaben mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (Baubeginnanzeige).</p>	<p>(1) Die Bauherrin oder der Bauherr hat den Ausführungsbeginn nicht verfahrensfreier Vorhaben mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (Baubeginnanzeige).</p>
<p>(2) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn zugegangen ist oder die Frist nach § 69 Absatz 4 Satz 3 Halbsatz 1 abgelaufen ist sowie</li> <li>2. die bautechnischen Nachweise und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Absatz 3 und</li> <li>3. die Baubeginnanzeige</li> </ol> <p>der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.</p>	<p>(2) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn zugegangen ist oder die Frist nach § 69 Absatz 4 Satz 3 Halbsatz 1 abgelaufen ist sowie</li> <li>2. die bautechnischen Nachweise und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Absatz 3 und</li> <li>3. die Baubeginnanzeige</li> </ol> <p>der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.</p>
<p>(3) Vor Baubeginn eines Gebäudes müssen die Grundrissfläche abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein. Baugenehmigungen, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Ergebnisse der Prüfung nach § 66 Absatz 3 müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.</p>	<p>(3) Vor Baubeginn eines Gebäudes müssen die Grundrissfläche abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein. Baugenehmigungen, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Ergebnisse der Prüfung nach § 66 Absatz 3 müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.</p>
	<p><b>(4) <sup>1</sup>Vorhaben, deren Baubeginn zulässig ist, können nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften ausgeführt werden, solange die Geltungsdauer eines Bescheides oder das Recht zur Ausführung eines Bauvorhabens dem nicht entgegensteht. <sup>2</sup>Der Zeitpunkt nach Satz 1 ist unabhängig von den Voraussetzungen des Absatz 2.</b></p>
	<p><b>§ 72a</b></p>
	<p><b>Typengenehmigung</b></p>

	<p>(1) <sup>1</sup>Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird auf Antrag durch die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung eine Typengenehmigung erteilt, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen den Anforderungen nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften entsprechen. <sup>2</sup>Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. <sup>3</sup>Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.</p>
	<p>(2) <sup>1</sup>Die Typengenehmigung gilt fünf Jahre. <sup>2</sup>Die Frist kann auf Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden; § 73 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.</p>
	<p>(3) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Berlin, soweit die nach Absatz 1 zuständige Behörde die Anwendbarkeit bestätigt hat. Die Bestätigung kann mit Auflagen und Nebenbestimmungen versehen werden.</p>
	<p>(4) <sup>1</sup>Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. <sup>2</sup>Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen.</p>
<b>§ 73</b>	<b>§ 73</b>
<b>Geltungsdauer der Baugenehmigung</b>	<b>Geltungsdauer der Baugenehmigung</b>
<p>(1) <sup>1</sup>Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn</p> <p>1. innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde, oder</p> <p>2. das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.</p> <p><sup>2</sup>Satz 1 gilt auch für die Entscheidungen über andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in die Baugenehmigung eingeschlossen werden.</p>	<p>(1) <sup>1</sup>Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn</p> <p>1. innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde, oder</p> <p>2. das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.</p> <p><sup>2</sup>Satz 1 gilt auch für die Entscheidungen über andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in die Baugenehmigung eingeschlossen werden.</p>
	<p><sup>3</sup>Die Einlegung eines Rechtsbehelfs durch einen Dritten hemmt den Lauf der Fristen bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung.</p>

(2) <sup>1</sup> Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. <sup>2</sup> Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.	(2) <sup>1</sup> Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. <sup>2</sup> Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.
	<b><sup>3</sup>Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 gilt nicht, wenn die Besonderheit des Bauvorhabens eine längere Frist für die Fertigstellung erfordert; dies haben die Bauherrin oder der Bauherr bei Einreichung des Bauantrags durch Vorlage eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen darzustellen.</b>
<b>§ 77</b>	<b>§ 77</b>
<b>Bauaufsichtliche Zustimmung</b>	<b>Bauaufsichtliche Zustimmung</b>
(1) <sup>1</sup> Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung und Bauüberwachung, wenn	(1) <sup>1</sup> Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung und Bauüberwachung, wenn
1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer innerhalb einer Behörde für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben zuständigen Stelle des Bundes oder eines Landes (Baudienststelle) übertragen ist und	1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer innerhalb einer Behörde für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben zuständigen Stelle des Bundes oder eines Landes (Baudienststelle) 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.	2. die Baudienststelle mindestens mit einer oder einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.
<sup>2</sup> Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung, außer bei	<sup>2</sup> Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung, außer bei
1. der Beseitigung baulicher Anlagen und	1. der Beseitigung baulicher Anlagen und
2. Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, die	2. Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, die
a) nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder	a) nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder
b) zu einer <u>nicht</u> verfahrensfreien Nutzungsänderung	b) zu einer verfahrensfreien Nutzungsänderung
führen.	führen.

<b>§ 85</b>	<b>§ 85</b>
<b>Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b>
(1) <sup>1</sup> Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig	(1) <sup>1</sup> Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1.....	1.....
6. als Bauherrin oder Bauherr, Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser, Unternehmerin oder Unternehmer, Bauleiterin oder Bauleiter oder als deren Vertreterin oder Vertreter den Vorschriften des <u>§ 53 Absatz 1 Satz 1, 2, 4 bis 7</u> , § 54 Absatz 1 Satz 3, § 55 Absatz 1 Satz 1 und 2 oder § 56 Absatz 1 zuwiderhandelt,	6. als Bauherrin oder Bauherr, Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser, Unternehmerin oder Unternehmer, Bauleiterin oder Bauleiter oder als deren Vertreterin oder Vertreter den Vorschriften des <b>§ 53 Absatz 1 Satz 1 bis 3, 5 bis 7</b> , § 54 Absatz 1 Satz 3, § 55 Absatz 1 Satz 1 und 2 oder § 56 Absatz 1 zuwiderhandelt,
<b>§ 86</b>	<b>§ 86</b>
<b>Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften</b>	<b>Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften</b>
(1) Zur Verwirklichung der in § 3 Satz 1, § 16a Absatz 1 und § 16b Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über	(1) Zur Verwirklichung der in § 3 Satz 1, § 16a Absatz 1 und § 16b Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über
1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der <u>§§ 4 bis 48</u> .	1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der <b>§§ 3 bis 48</b> ,
2.....	2.....
<b>§ 89</b>	<b>§ 89</b>
<b>Abwicklung eingeleiteter Verfahren, Übergangsvorschriften</b>	<b>Abwicklung eingeleiteter Verfahren, Übergangsvorschriften</b>
(1).....	(1).....

	<p>(7) Die vor dem Inkrafttreten einer Änderung dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den bis zum Inkrafttreten geltenden Vorschriften fortzuführen; die nach dem Inkrafttreten einer Änderung dieses Gesetzes geltenden Vorschriften sind insgesamt mit Ausnahme des Fünften Teils jedoch anzuwenden, soweit diese für die Bauherrin oder den Bauherrn günstiger sind.</p>
--	---

## II Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

#### **§ 212a Entfall der aufschiebenden Wirkung**

(1) Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens haben keine aufschiebende Wirkung.

(2) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Geltendmachung des Kostenerstattungsbetrags nach § 135a Absatz 3 sowie des Ausgleichsbetrags nach § 154 durch die Gemeinde haben keine aufschiebende Wirkung.

### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

#### **§ 72a Typengenehmigung**

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird auf Antrag durch die oberste Bauaufsichtsbehörde eine Typengenehmigung erteilt, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen den Anforderungen nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften entsprechen. Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

(2) Die Typengenehmigung gilt fünf Jahre. Die Frist kann auf Antrag jeweils um bis zu fünf Jahren verlängert werden; § 68 Absatz 2 und § 69 gelten entsprechend.

(3) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Brandenburg, soweit die nach Absatz 1 zuständige Behörde die Anwendbarkeit bestätigt hat. Die Bestätigung kann mit Auflagen und Nebenbestimmungen versehen werden.

(4) Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen.

(5) Die Prüfberichte der Prüfsachverständigen oder des Sachverständigen über die Prüfung der Standsicherheits- und Brandschutznachweise müssen der obersten Bauaufsichtsbehörde abweichend von § 66 Absatz 3 Satz 5 und 6 vor Erteilung der Typengenehmigung vorliegen. Abweichend von § 66 Absatz 4 und § 67 Absatz 1 Satz 2 werden bautechnische Nachweise hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten und der Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr, insbesondere nach den §§ 5, 33 Absatz 2 und 3 sowie § 37 Absatz 5, im bauaufsichtlichen Verfahren abschließend geprüft.

**M u s t e r**  
**einer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen**  
**(Muster-Garagenverordnung M-GarVO)**

Fassung Mai 1993,  
geändert durch Beschlüsse vom 19.09.1996, 18.09.1997 und 30.05.2008

**§ 1 Begriffe und allgemeine Anforderungen**

(1) Offene Garagen sind Garagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben, bei denen mindestens zwei sich gegenüberliegende Umfassungswände mit den ins Freie führenden Öffnungen nicht mehr als 70 m voneinander entfernt sind und bei denen eine ständige Querlüftung vorhanden ist.

(2) Offene Kleingaragen sind Kleingaragen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.

(3) Geschlossene Garagen sind Garagen, die die Voraussetzungen nach den Absätzen 1 und 2 nicht erfüllen.

(4) Oberirdische Garagen sind Garagen, deren Fußboden im Mittel nicht mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt.

(5) Automatische Garagen sind Garagen ohne Personen- und Fahrverkehr, in denen die Kraftfahrzeuge mit mechanischen Förderanlagen von der Garagenzufahrt zu den Garageneinstellplätzen befördert und ebenso zum Abholen an die Garagenausfahrt zurückbefördert werden.

(6) Ein Einstellplatz ist eine Fläche, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeuges in einer Garage oder auf einem Stellplatz dient.

(7) Die Nutzfläche einer Garage ist die Summe aller miteinander verbundenen Flächen der Garageneinstellplätze und der Verkehrsflächen. Die Nutzfläche einer automatischen Garage ist die Summe der Flächen aller Garageneinstellplätze. Einstellplätze auf Dächern

(Dacheinstellplätze) und die dazugehörigen Verkehrsflächen werden der Nutzfläche nicht zugerechnet, soweit nichts anderes bestimmt ist.

- (8) Es sind Garagen mit einer Nutzfläche
1. bis 100 m<sup>2</sup> Kleingaragen,
  2. über 100 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup> Mittelgaragen,
  3. über 1000 m<sup>2</sup> Großgaragen.

(9) Soweit in dieser Verordnung nichts Abweichendes geregelt ist, sind auf tragende und aussteifende sowie auf raumabschließende Bauteile von Garagen die Anforderungen der Musterbauordnung an diese Bauteile in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 anzuwenden; die Erleichterungen des § 30 Abs. 3 Satz 2, § 31 Abs. 4 Nrn. 1 und 2, § 36 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, § 39 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4, § 40 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 sowie des § 41 Abs. 5 Nrn. 1 und 3 MBO sind nicht anzuwenden.

**Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln)**  
vom 10. Juli 2020 (ABl. S. 4017), zuletzt geändert am 28.01.2021

Technische Baubestimmungen Hauptteil A =Technische Baubestimmungen, die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind

A 2.1.17 Garagen

Zur Erfüllung der Grundanforderungen werden an bauliche Anlagen, die als Garage genutzt werden, besondere Anforderungen gestellt. Die unter lfd. Nr. A 2.2.2.1 genannte technische Regel ist zu beachten.

A 2.2 Technische Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung und Technische Anforderungen an Bauteile gemäß § 86a Abs. 2 BauO Bln

Lfd. Nr.	Anforderungen an Planung, Bemessung und Ausführung gem. § 86a Abs. 2 BauO Bln	Technische Regeln/Ausgabe	Weitere Maßgaben gem. § 86a Abs. 2 BauO Bln
A 2.2.2 Garagen und Sonderbauten			
2.2.2.1	Garagen	Muster einer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen: 2008-05	Anlage A 2.2.2.1/1