



Schriftliche Anhörung zum  
Gesetz für einfaches Bauen (GEB)  
30.01.2026 bis 13.02.2026

Name der Institution	Industrie und Handelskammer zu Berlin
Datum	13.02.2026

**Allgemeine Anmerkung:**

Das Gesetz für einfaches Bauen (GEB) stellt aus unserer Sicht einen wichtigen Schritt dar, um Planungs- und Genehmigungsprozesse zu vereinfachen und damit Bauvorhaben insgesamt zu beschleunigen. Es knüpft an das Schneller-Bauen-Gesetz an und führt dessen Ansatz konsequent fort. Die vorgesehenen Änderungen sind in ihrer grundsätzlichen Ausrichtung zu begrüßen und gehen in die richtige Richtung.

Gleichzeitig zeigen unsere Gespräche mit Mitgliedsunternehmen: Um den Wohnungsbau tatsächlich spürbar zu beschleunigen und kosteneffizienter zu gestalten, besteht an einigen Stellen noch Nachbesserungsbedarf.

### **Denkmalschutz in einen modernen Abwägungsprozess überführen**

Der Denkmalschutz genießt in Berlin zu Recht einen hohen Stellenwert. Die derzeitige Praxis führt jedoch aufgrund des zwingenden Einvernehmens der Denkmalschutzbehörden häufig zu erheblichen Verfahrensverzögerungen und unverhältnismäßigen Kostensteigerungen.

Die im GEB vorgesehene Möglichkeit, per Rechtsverordnung Maßnahmen, die für den Denkmalwert unerheblich sind, von der Genehmigungspflicht auszunehmen, begrüßen wir ausdrücklich. Dies kann dazu beitragen, Genehmigungsverfahren spürbar zu beschleunigen und mehr Rechtssicherheit zu schaffen.

Wir regen darüber hinaus an, § 6 DSchG Bln (Einvernehmen) dahingehend zu ändern, dass künftig ein Benehmen ausreicht. Die Entscheidungshoheit sollte bei der Bauaufsichtsbehörde liegen, die im Rahmen einer Gesamtabwägung auch andere gewichtige öffentliche Interessen – wie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum oder die Sicherung von Gewerbestandorten – angemessen berücksichtigen kann. Der Denkmalschutz darf nicht länger faktisch ein Vetorecht ausüben können, ohne mit konkurrierenden Gemeinwohlzielen abgewogen zu werden.

### **Artenschutz als fehlendes Beschleunigungselement**

Die Berliner Verwaltungspraxis zu funktionserhaltenden Artenschutzmaßnahmen (CEF) ist im Bundesvergleich besonders streng und verlangt für Wohnungsbauvorhaben teils einjährige Bestandsermittlungen – ein Zeitaufwand, der in anderen Großstädten so nicht üblich ist. Eine Verwaltungsvorschrift analog zum bayerischen Modell könnte die Bezirke zu zügigen erfüllbaren, praxisnahen Anforderungen anhalten, ohne die artenschutzrechtlichen Schutzziele zu gefährden.

## Gegenüberstellung der Gesetzestexte – Kommentar der Verbände

### Artikel 1 Änderung der Bauordnung für Berlin

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Schneller-Bauen-Gesetz - SBG vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) Am 22. Dezember 2024 in Kraft getreten</p>		
Inhaltsverzeichnis	Inhaltsverzeichnis	
§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, <del>Brennstoffversorgung</del>	§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung <b>und Energiebereitstellung</b>	
§ 76 <del>Genehmigung</del> Fliegender Bauten	§ 76 Fliegende Bauten	
Anwendungsbereich	Anwendungsbereich	
(2) Dieses Gesetz gilt nicht für	(2) <sup>1</sup> Dieses Gesetz gilt nicht für  <b>8. Windenergieanlagen und Teile von Windenergieanlagen, für die die Konformität mit den Anforderungen der Richtlinie 2006/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006 über Maschinen und zur Änderung der Richtlinie 95/16/EG, Abl. L 157 S. 24, zuletzt geändert durch Verordnung (EU) Nr. 1243/2019 vom 20.06.2019, Abl. L 198, S. 241, berichtigt durch Abl. L 076, S. 35 - Maschinenrichtlinie durch eine Konformitätsbescheinigung und ein CE-</b>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
	<p>Zeichen nachgewiesen ist.  <sup>2</sup>Abweichend von Satz 1 Nr. 8 sind auf die dort genannten Windenergieanlagen die §§ 6, 57 bis 64, 67 bis 75, 77, 79, 84 und 86 entsprechend anzuwenden.</p>	
<p>§ 2 Begriffe</p>	<p>§ 2 Begriffe</p>	
<p>(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:</p> <p>2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,</p>	<p>(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:</p> <p>2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m, <b>ausgenommen Anlagen die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82) fallen,</b></p> <p>(13) <sup>1</sup>Grundstück ist das Grundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts. <sup>2</sup>Mehrere aneinandergrenzende Grundstücke gelten als ein Grundstück, wenn durch Baulast gesichert ist, dass alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p style="text-align: center;">Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden</p>	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p style="text-align: center;">Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden</p>	
<p>(1) ...</p> <p>(2) <sup>1</sup>Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes widersprechen. <sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht bei bestehenden Gebäuden für eine Außenwand- und Dachdämmung, die über die Bauteilanforderungen <del>der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)</del> geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, für bestehende Gebäude nicht hinausgeht. <sup>3</sup>Satz 2 gilt entsprechend für die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen.</p>	<p>(1) ...</p> <p>(2) <sup>1</sup>Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes widersprechen. <sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht bei bestehenden Gebäuden für eine Außenwand- und Dachdämmung, die über die Bauteilanforderungen <b>des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)</b> geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, für bestehende Gebäude nicht hinausgeht. <sup>3</sup>Satz 2 gilt entsprechend für die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 6</p> <p style="text-align: center;">Abstandsflächen, Abstände</p>	<p style="text-align: center;">§ 6</p> <p style="text-align: center;">Abstandsflächen, Abstände</p>	
<p>(1) <sup>1</sup>Vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. <sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend</p>	<p>(1) <sup>1</sup>Vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. <sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. <sup>3</sup>Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.</p>	<p>für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. <sup>3</sup><b>Satz 2 gilt nicht für Antennen im Außenbereich einschließlich der Masten mit einer maximalen Breite des Mastes von 1,50 m und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 50 m gegenüber anderen Grundstücken im Außenbereich.</b></p> <p><sup>4</sup>Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.</p>	
<p>(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und <del>Solaranlagen</del> an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, <del>wenn sie</del></p>	<p>(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und <b>zur Nutzung erneuerbarer Energien</b> an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht.</p>	
<p><del>1. eine Stärke von nicht mehr als 0,30 Meter aufweisen und</del></p> <p><del>2. mindestens 2,50 Meter von der Nachbargrenze zurückbleiben.</del></p>		

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(10) An bestehenden Gebäuden <del>können</del> bei der nachträglichen Errichtung vor die Außenwand vortretender Aufzüge, Treppen und Treppenräume geringere Tiefen von Abstandsflächen <del>zugelassen werden</del>, wenn wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender oder gegenüberliegender Räume nicht zu befürchten sind und zu Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten wird.</p> <p>(11) <sup>1</sup>Eine Abweichung von den Abstandsflächen und Abständen <del>kann</del> nach § 67 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. <sup>2</sup>Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich</p>	<p>(10) An bestehenden Gebäuden <b>sind</b> bei der nachträglichen Errichtung vor die Außenwand vortretender Aufzüge, Treppen und Treppenräume geringere Tiefen von Abstandsflächen <b>zulässig</b>, wenn wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender oder gegenüberliegender Räume nicht zu befürchten sind und zu Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten wird.</p> <p>(11) <sup>1</sup>Eine Abweichung von den Abstandsflächen und Abständen <b>soll</b> nach § 67 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. <sup>2</sup>Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich</p>	
§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Dachbegrünung, Kinderspielplätze	§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Dachbegrünung, Kinderspielplätze	
<p>(1) <sup>1</sup>Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind</p> <p>1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und</p> <p>2. zu begrünen oder zu bepflanzen,</p>	<p>(1) <sup>1</sup>Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind</p> <p>1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und</p> <p>2. zu begrünen oder zu bepflanzen,</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen; Anforderungen aus Biotopflächenfaktor-Landschaftsplänen haben Vorrang.</p> <p><sup>2</sup>Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 Quadratmeter ist, sind zu begrünen, es sei denn der Verwendung der Dachfläche steht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegen.</p>	<p>soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen; Anforderungen aus Biotopflächenfaktor-Landschaftsplänen haben Vorrang.</p> <p><sup>2</sup>Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 Quadratmeter ist, sind zu begrünen, es sei denn der Verwendung der Dachfläche steht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegen.</p> <p><b><sup>3</sup>Die Anforderung nach Satz 2 gilt nicht, wenn diese bei</b></p> <p><b>1. zeitlich begrenzt errichteten baulichen Anlagen oder</b></p> <p><b>2. bei bestehenden Gebäuden aus baulichen Gründen</b></p> <p><b>zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand führen.</b></p>	
<p><sup>3</sup>Die Sätze 1 und 2 finden keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.</p>	<p><sup>4</sup>Die Sätze 1 und 2 finden keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
§ 10	§ 10	
Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten	Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten	
<p>(1) ...</p> <p>(2) <sup>1</sup>Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. <sup>2</sup>Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. <sup>3</sup>Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. <sup>4</sup><del>Baugerüste dürfen für Werbeanlagen höchstens für die Dauer von sechs Monaten genutzt werden; dies gilt</del> nicht für Werbeanlagen nach § 61 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe a und b.</p> <p>(5) Die Absätze <del>1, 2 und 4</del> gelten für Warenautomaten entsprechend.</p>	<p>(1) ...</p> <p>(2) <sup>1</sup>Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. <sup>2</sup>Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. <sup>3</sup>Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. <sup>4</sup><b>Werbeanlagen an Baugerüsten sind nur zulässig, wenn eine Staubschutzplane zur Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich ist und ihre Gestaltung keine zusätzliche Verdunklung der Aufenthaltsräume von Wohnungen mit Ausnahme der Küchen bewirkt.</b> <sup>5</sup><b>An derselben baulichen Anlage dürfen sie nur alle fünf Jahre für die Dauer von längstens sechs Monaten genutzt werden.</b> <sup>6</sup><b>Die Sätze 4 und 5 gelten</b> nicht für Werbeanlagen nach § 61 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe a und b.</p> <p>(5) Die Absätze <b>1 bis 3</b> gelten für Warenautomaten entsprechend.</p>	<p>Werbeanlagen an Baugerüsten sollten weiterhin ohne die vorgesehenen Einschränkungen zulässig bleiben. In der Praxis sind Staubschutzplänen nicht selten und führen in den meisten Fällen zwangsläufig zu einer zusätzlichen Verdunklung der Wohnräume. Die geplante Regelung könnte faktisch zu einem nahezu vollständigen Wegfall von Werbeanlagen an Baugerüsten führen.</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>§ 11</p> <p>Baustelle</p>	<p>§ 11</p> <p>Baustelle</p>	
<p>(1) Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.</p>	<p>(1) <sup>1</sup>Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.</p> <p><b><sup>2</sup>Für Anlagen auf Baustellen, die nur zum kurzzeitigen Aufenthalt bestimmt sind, sowie für Baustelleneinrichtungen finden die §§ 27 bis 48 keine Anwendung.</b></p>	
<p>§ 28</p> <p>Außenwände</p>	<p>§ 28</p> <p>Außenwände</p>	
<p>(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.</p> <p><sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht für</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Türen und Fenster</li> <li>2. Fugendichtungen und</li> <li>3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.</li> </ol>	<p>(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.</p> <p><sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht für</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Türen und Fenster</li> <li>2. Fugendichtungen und</li> <li>3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion</li> <li><b>und</b></li> <li><b>4. Kleinteile, die nicht zur Brandausbreitung beitragen.</b></li> </ol>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p style="text-align: center;">§ 33</p> <p style="text-align: center;">Erster und zweiter Rettungsweg</p> <p>(1) Für Nutzungseinheiten <del>mit mindestens einem Aufenthaltsraum</del> wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 33</p> <p style="text-align: center;">Erster und zweiter Rettungsweg</p> <p>(1) <sup>1</sup>Für Nutzungseinheiten, wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss <b>mit Aufenthaltsräumen</b> mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.</p> <p><b><sup>2</sup>Ein zweiter Rettungsweg ist für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten nicht erforderlich, wenn im Brandfall die Rettung über einen direkten Ausgang ins Freie möglich ist.</b></p>	
<p style="text-align: center;">§ 38</p> <p style="text-align: center;">Umwehungen</p> <p>(5) <sup>1</sup>In, an und auf Gebäuden dürfen Öffnungen in Geländern, Brüstungen und anderen Umwehungen mindestens in einer Richtung nicht breiter als 0,12 m sein. <del><sup>2</sup>Sie sind so auszubilden, dass das Überklettern erschwert wird.</del> <sup>3</sup>Ein waagerechter Zwischenraum zwischen Umwehrung und der zu sichernden Fläche darf nicht größer als 0,04 m sein.</p>	<p style="text-align: center;">§ 38</p> <p style="text-align: center;">Umwehungen</p> <p>(5) <sup>1</sup>In, an und auf Gebäuden dürfen Öffnungen in Geländern, Brüstungen und anderen Umwehungen mindestens in einer Richtung nicht breiter als 0,12 m sein. <sup>2</sup>Ein waagerechter Zwischenraum zwischen Umwehrung und der zu sichernden Fläche darf nicht größer als 0,04 m sein.</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p style="text-align: center;">§ 42</p> <p style="text-align: center;">Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeezeugung, <del>Brennstoffversorgung</del></p>	<p style="text-align: center;">§ 42</p> <p style="text-align: center;">Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeezeugung <b>und Energiebereitstellung</b></p>	
<p>(3) <sup>1</sup>Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. <sup>2</sup>Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. <sup>3</sup>Sie müssen leicht gereinigt werden können.</p> <p>(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.</p>	<p>(3) <sup>1</sup>Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. <sup>2</sup>Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. <sup>3</sup>Sie müssen leicht gereinigt werden können. <b><sup>4</sup>Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Feuerungsanlagen, die nach dem Stand der Technik ohne eine Einrichtung zur Ableitung der Abgase betrieben werden können.</b></p> <p>(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen, Verdichter <b>und Wasserstoff-Elektrolyseure</b> sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p style="text-align: center;">§ 43</p> <p style="text-align: center;">Sanitäre Anlagen, Wasserzähler</p>	<p style="text-align: center;">§ 43</p> <p style="text-align: center;">Sanitäre Anlagen, Wasserzähler</p>	
<p>(1) Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.</p>	<p>(1) Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.</p>	
<p>(2) Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmeter müssen einen barrierefreien Toilettenraum für die Kundschaft haben.</p>	<p>(2) Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmeter müssen einen barrierefreien <b>und unabhängig von einer geschlechtlichen Zugehörigkeit nutzbaren</b> Toilettenraum für die Kundschaft haben.</p>	
<p>(3) <sup>1</sup>Jede Wohnung muss einen eigenen Kaltwasserzähler haben.</p>	<p>(3) Jede Wohnung muss einen eigenen Kaltwasserzähler haben.</p>	
<p><del><sup>2</sup>Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2030 mit eigenen Kaltwasserzählern auszustatten.</del></p>		
<p><del><sup>3</sup>Dies gilt nicht, wenn die Anforderung nach Satz 2 nur mit einem unverhältnismäßig hohen Mehraufwand erfüllt werden kann.</del></p>		

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>§ 47</p> <p>Aufenthaltsräume</p> <p>(1) <sup>1</sup>Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. <sup>2</sup>Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens <del>2,30 m</del> über mindestens der Hälfte ihrer <del>Netto-Grundfläche</del> haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. <sup>2</sup>Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der <del>Netto-Grundfläche</del> des Raumes einschließlich der <del>Netto-Grundfläche</del> verglaster Vorbauten und Loggien haben.</p> <p>(3) ...</p>	<p>§ 47</p> <p>Aufenthaltsräume</p> <p>(1) <sup>1</sup>Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. <sup>2</sup>Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens <b>2,20 m</b> über mindestens der Hälfte ihrer <b>Netto-Raumfläche</b> haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. <b><sup>3</sup>Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.</b></p> <p>(2) <sup>1</sup>Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. <sup>2</sup>Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der <b>Netto-Raumfläche</b> des Raumes einschließlich der <b>Netto-Raumfläche</b> verglaster Vorbauten und Loggien haben.</p> <p>(3) ...</p>	
<p>§ 48</p> <p>Wohnungen</p> <p>(2) <sup>1</sup>In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind</p>	<p>§ 48</p> <p>Wohnungen</p> <p>(2) <sup>1</sup>In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p><del>1. von den öffentlichen Verkehrsflächen und von barrierefreien Wohnungen nach § 50 Absatz 1 aus barrierefrei erreichbare und nutzbare</del> Abstellräume für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen <del>und</del> Fahrräder in ausreichender Größe <del>und</del></p> <p><del>2. für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.</del></p>	<p>von den öffentlichen Verkehrsflächen und von barrierefreien Wohnungen nach § 50 Absatz 1 aus, barrierefreie Abstellräume für Rollstühle, Rollatoren <b>und</b> Kinderwagen <b>sowie Abstellräume für</b> Fahrräder in ausreichender Größe <b>herzustellen.</b></p>	
<p><sup>2</sup>Abstellräume nach <del>Nummer 1</del> dürfen auch außerhalb des Gebäudes in zumutbarer Entfernung auf dem Baugrundstück hergestellt werden.</p>	<p><sup>2</sup>Abstellräume nach <b>Satz 1</b> dürfen auch außerhalb des Gebäudes in zumutbarer Entfernung auf dem Baugrundstück hergestellt werden.</p>	
<p>(3) ...</p>	<p>(3) ...</p>	
<p>(5) Werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt, sind auf bestehende Gebäude und Bauteile <del>die §§ 6, 27, 28 und 30 bis 32 nicht anzuwenden.</del></p>	<p>(5) <sup>1</sup>Werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt, so sind auf bestehende Gebäude und Bauteile <b>die Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz gemäß § 15 und die Anforderungen an den Brandschutz gemäß §§ 27 bis 35 Absatz 1 und Absätze 4 bis 8 sowie § 36 nicht einzuhalten.</b> <sup>2</sup>Unter den erleichterten Anforderungen der Absätze 6 bis 8 können Dachgeschosse ausgebaut oder Gebäude um</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(6) <sup>1</sup>Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude auf Grund eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung zu Wohnzwecken nach § 2 Absatz 3 Satz 1 in die Gebäudeklasse 4, so sind für die bestehende Gebäudekonstruktion die Anforderungen an den Feuerwiderstand der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 ausreichend, wenn</p> <p>1. <del>Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 1 und 2 haben</del></p> <p>2. die Türen vom notwendigen Treppenraum zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind,</p> <p>3. der notwendige Treppenraum nach § 35 Absatz 8 entraucht werden kann und</p> <p>4. Wohnungseingangstüren der neu geschaffenen Wohnungen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind, sofern im notwendigen Treppenraum die notwendige Treppe oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die übrigen Türen des</p>	<p><b>maximal zwei Geschosse aufgestockt werden. <sup>3</sup>§ 81 Absatz 2 bleibt unberührt.</b></p> <p>(6) <sup>1</sup>Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude auf Grund eines Dachgeschossausbaus oder einer <b>einmaligen Aufstockung um ein Geschoss</b> zu Wohnzwecken in die Gebäudeklasse 4 <b>oder verbleiben in dieser Gebäudeklasse</b>, so sind <b>auf bestehende Gebäude und Bauteile §§ 15, 27 bis 35 Absatz 1 und Absätze 4 bis 8 nicht einzuhalten</b>, wenn</p> <p>1. die Türen vom notwendigen Treppenraum zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind,</p> <p>2. der notwendige Treppenraum nach § 35 Absatz 8 entraucht werden kann und</p> <p>3. Wohnungseingangstüren der neu geschaffenen Wohnungen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind, sofern im notwendigen Treppenraum die notwendige Treppe oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die übrigen Türen des</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar		
notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Absatz 6 entsprechen.	notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Absatz 6 entsprechen.			
<del><sup>2</sup>Beträgt die Aufstockung nicht mehr als ein Geschoss, so sind für dieses Geschoss die Anforderungen an den Feuerwiderstand der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 ausreichend.</del>	<sup>3</sup> Für die neuen tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile des Dachgeschossausbaus oder der Aufstockung sind die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Gebäudeklasse 3 ausreichend.			
(7) Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude auf Grund eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung um <del>maximal zwei Geschosse</del> zu Wohnzwecken <del>nach § 2 Absatz 3 Satz 1</del> in die Gebäudeklasse 5, <del>gilt Absatz 6 entsprechend, wenn</del>	(7) <sup>1</sup> Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude auf Grund eines Dachgeschossausbaus oder einer <b>einmaligen</b> Aufstockung um <b>ein Geschoss</b> zu Wohnzwecken in die Gebäudeklasse 5 <b>oder verbleiben in dieser Gebäudeklasse, so genügen für die neuen tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit</b>			
1. <del>die</del> Höhe von 13 m nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird <del>und die Bauteile nach Absatz 6 Satz 1 und 2 die Anforderungen an die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 erfüllen oder</del>	1. <b>der Gebäudeklasse 3, wenn eine</b> Höhe von 13 Meter nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird,			
2. <del>die</del> Höhe von 22 m nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird <del>und die Bauteile nach Absatz 6 Satz 1 und 2 die Anforderungen an</del>	2. <b>der Gebäudeklasse 4, wenn eine</b> Höhe von 22 Meter nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird.			

<b>Geltende Fassung</b>	<b>Künftige Fassung</b>	<b>Kommentar</b>
<p><del>tragende und aussteifende sowie raumabschließende Bauteile der Gebäudeklasse 4 erfüllen und im Treppenraum eine trockene Steigleitung vorhanden ist, sofern das Treppenauge eine lichte Breite von 0,15 m unterschreitet.</del></p>	<p><b><sup>2</sup>Für bestehende Gebäude und Bauteile gilt Absatz 6 entsprechend.</b></p> <p><b>(8) <sup>1</sup>Die Absätze 6 und 7 gelten entsprechend auch für bestehende Gebäude, die einmalig um maximal zwei Geschosse zu Wohnzwecken aufgestockt werden, wenn die bestehenden tragenden, aussteifenden und raumabschließenden Wände und Stützen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und im Treppenraum eine trockene Steigleitung vorhanden ist, sofern das Treppenauge eine lichte Breite von 0,15 Meter unterschreitet.</b></p> <p><b><sup>2</sup>Neue tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile aus brennbaren Baustoffen müssen den Anforderungen nach § 26 Absatz 2 Satz 2 Nr. 3 entsprechen.</b></p>	
§ 49	§ 49	
Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder	Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder	
(1)...	(1)...	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(2) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen. <sup>2</sup>Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend. <sup>3</sup>Die Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen.</p> <p>(3) <sup>1</sup>Die Herstellung der Abstellplätze für Fahrräder nach Absatz 2 darf auch durch Zahlung eines Ablösebetrages vor Baubeginn erfüllt werden. <sup>2</sup>Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erlässt durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Höhe der Ablösebeträge. <sup>3</sup><del>Die Ablösebeträge dürfen 90 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung anteiliger Grundstücksflächen nicht übersteigen.</del> <sup>4</sup>Die Ablösebeträge sind ausschließlich für den Bau von Fahrradabstellplätzen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen geeigneten Grundstücksflächen zu verwenden.</p>	<p>(2) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen. <sup>2</sup>Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend. <sup>3</sup>Die Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen.</p> <p>(3) <sup>1</sup>Die Herstellung der Abstellplätze für Fahrräder nach Absatz 2 darf auch durch Zahlung eines Ablösebetrages vor Baubeginn erfüllt werden. <sup>2</sup>Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erlässt durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Höhe der Ablösebeträge. <sup>3</sup>Die Ablösebeträge sind ausschließlich für den Bau von Fahrradabstellplätzen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen geeigneten Grundstücksflächen zu verwenden.</p>	
<p>§ 50</p> <p>Barrierefreies Bauen</p>	<p>§ 50</p> <p>Barrierefreies Bauen</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</p>	<p>(1) <sup>1</sup>In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei und über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein. <sup>2</sup>Diese Verpflichtung</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>Verpflichtung kann auch durch barrierefrei <del>nutzbare</del> Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. <sup>3</sup>Eine Wohnung ist barrierefrei <del>nutzbar</del>, wenn insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar ist,</li><li>2. die lichte Durchgangsbreite von Eingangstüren von Wohnungen mindestens 0,90 Meter, die der übrigen Türen in der Wohnung mindestens 0,80 Meter betragen,</li><li>3. die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter betragen und</li><li>4. mindestens ein Bad einen bodengleichen Duschplatz hat.</li></ol> <p><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.</p> <p><sup>5</sup>Wird ab dem 1. Januar 2025 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, müssen zusätzlich insgesamt drei Viertel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein und es muss <del>in Gebäuden mit</del> mehr als 100 Wohnungen eine der barrierefrei nutzbaren Wohnungen je 100 Wohnungen rollstuhlgerecht <del>errichtet</del> werden.</p>	<p>kann auch durch barrierefreie Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. <sup>3</sup>Eine Wohnung ist barrierefrei, wenn insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar ist,</li><li>2. die lichte Durchgangsbreite von Eingangstüren von Wohnungen mindestens 0,90 Meter, die der übrigen Türen in der Wohnung mindestens 0,80 Meter betragen,</li><li>3. die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter betragen und</li><li>4. mindestens ein Bad einen bodengleichen Duschplatz hat.</li></ol> <p><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.</p> <p><sup>5</sup>Wird ab dem 1. Januar 2025 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, müssen zusätzlich insgesamt drei Viertel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein und es muss <b>bei der Errichtung von</b> mehr als 100 Wohnungen eine der barrierefrei nutzbaren</p>	<p>Die derzeitige Verpflichtung, bei neuen Bauvorhaben drei Viertel der Wohnungen barrierefrei zu errichten, stellt eine erhebliche Belastung für die Bauwirtschaft dar. Barrierefreies Bauen ist mit deutlich höheren Kosten verbunden und wirkt sich spürbar auf die Miethöhe aus. Daher sollte die Quote auf 50% reduziert werden.</p>



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>Wohnungen je 100 Wohnungen rollstuhlgerecht <b>hergestellt</b> werden</p> <p><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.</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> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungs- und Erziehungswesens,</li><li>2. Sport- und Freizeitstätten,</li><li>3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,</li><li>4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,</li><li>5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten,</li><li>6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.</li></ol> <p><sup>3</sup>Verwaltungs- und Gerichtsgebäude müssen barrierefrei sein.</p> <p><sup>4</sup>Öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Bürogebäude mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen müssen barrierefrei sein.</p>	<p>Wohnungen je 100 Wohnungen rollstuhlgerecht <b>hergestellt</b> werden</p> <p><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.</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> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungs- und Erziehungswesens,</li><li>2. Sport- und Freizeitstätten,</li><li>3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,</li><li>4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,</li><li>5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten,</li><li>6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.</li></ol> <p><sup>3</sup>Verwaltungs- und Gerichtsgebäude müssen barrierefrei sein.</p> <p><sup>4</sup>Öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Bürogebäude mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen müssen barrierefrei sein.</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p><sup>5</sup>Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind.</p> <p>(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.</p>	<p><sup>5</sup>Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind.</p> <p><b><sup>6</sup>Bei der Herstellung von Toilettenräumen müssen diese in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein; sie sind zu kennzeichnen.</b></p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p><del>(4)</del> 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 <del>Absatz 3 Satz 9</del> entsprechend, soweit nicht in anderen Vorschriften Regelungen zur Barrierefreiheit getroffen werden.</p>	<p><b>(3)</b> 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 <b>Satz 6</b> entsprechend, soweit nicht in anderen Vorschriften Regelungen zur Barrierefreiheit getroffen werden.</p>	
<p><del>(5)</del> Sollen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen nach Absatz 2 in ihrer Nutzung geändert werden, gelten die in Absatz 2 genannten Anforderungen entsprechend.</p>	<p><b>(4)</b> Sollen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen nach Absatz 2 in ihrer Nutzung geändert werden, gelten die in Absatz 2 genannten Anforderungen entsprechend.</p>	
<p><del>(6)</del> Von den Absätzen 1 bis <del>5</del> dürfen Abweichungen gemäß § 67 Absatz 1 nur zugelassen werden, soweit die Anforderungen</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. wegen schwieriger Geländeverhältnisse,</li><li>2. wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder</li><li>3. wegen ungünstiger vorhandener Bebauung</li></ol> <p>nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.</p>	<p><b>(5)</b> Von den Absätzen 1 bis <b>4</b> dürfen Abweichungen gemäß § 67 Absatz 1 nur zugelassen werden, soweit die Anforderungen</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. wegen schwieriger Geländeverhältnisse,</li><li>2. wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder</li><li>3. wegen ungünstiger vorhandener Bebauung</li></ol> <p>nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>§ 51</p> <p>Sonderbauten und Garagen</p>	<p>§ 51</p> <p>Sonderbauten und Garagen</p>	
<p><sup>1</sup>.....</p> <p><sup>4</sup>Erleichterungen von Satz 3 Nummer 16 dürfen nur unter den Voraussetzungen des § 50 <del>Absatz 6</del> gestattet werden.</p>	<p><sup>1</sup>.....</p> <p><sup>4</sup>Erleichterungen von Satz 3 Nummer 16 dürfen nur unter den Voraussetzungen des § 50 <b>Absatz 5</b> gestattet werden.</p>	
<p>§ 60</p> <p>Vorrang anderer Gestattungsverfahren</p>	<p>§ 60</p> <p>Vorrang anderer Gestattungsverfahren</p>	
<p><sup>1</sup>...</p> <p><sup>2</sup>Die Zulassung, Genehmigung oder Erlaubnis im Sinne von Satz 1 ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zu erteilen. <sup>3</sup>Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn es nicht einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen verweigert wird. <sup>4</sup>Wenn zur Beurteilung einer Anlage nach Satz 1 durch die Bauaufsichtsbehörde eine Behörde oder sonstige Stelle zu beteiligen ist, <del>verlängert sich die Frist um einen Monat; § 69 Absatz 2 Satz 6 gilt</del> entsprechend.</p>	<p><sup>1</sup>...</p> <p><sup>2</sup>Die Zulassung, Genehmigung oder Erlaubnis im Sinne von Satz 1 ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zu erteilen. <sup>3</sup>Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn es nicht einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen verweigert wird. <sup>4</sup>Wenn zur Beurteilung einer Anlage nach Satz 1 durch die Bauaufsichtsbehörde eine Behörde oder sonstige Stelle zu beteiligen ist, <b>gilt § 69 Absatz 2 Satz 4 bis 6</b> entsprechend.</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
§ 61	§ 61	
Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen	Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen	
<p>(1) Verfahrensfrei sind</p> <p>1. ...</p> <p>3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:</p> <p>a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,</p> <p>b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,</p> <p>c) Windenergieanlagen bis zu 10 Meter Höhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu drei Metern außer in reinen Wohngebieten;</p>	<p>(1) Verfahrensfrei sind</p> <p>1. ...</p> <p>3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:</p> <p>a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,</p> <p>b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,</p> <p>c) Windenergieanlagen bis zu 10 Meter Höhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu drei Metern außer in reinen Wohngebieten,</p> <p><b>d) Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,</b></p> <p><b>e) Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff sowie die zugehörigen Gasspeicher, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und</b></p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>4. ...</p> <p>5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:</p> <p>a) unbeschadet der Nummer 4 Buchstabe b Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 15 Meter auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich freistehend mit einer Höhe bis zu 20 Meter und Parabolantennen mit einem Durchmesser bis zu 1,20 Meter und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 Kubikmeter 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,</p> <p>b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Seilbahnen und für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, für Sirenen und für Fahnen,</p>	<p><b>Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind und die Speichermenge 20 kg nicht überschreitet;</b></p> <p>4. ...</p> <p>5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:</p> <p>a) unbeschadet der Nummer 4 Buchstabe b Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 15 Meter auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich freistehend mit einer Höhe bis zu 20 Meter und Parabolantennen mit einem Durchmesser bis zu 1,20 Meter und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 Kubikmeter 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>bei Masten mit mehr als 10 Meter Höhe muss vor Baubeginn die Standsicherheit der Maßnahme durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Absatz 2 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden,</b></p> <p>b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Seilbahnen und für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, für Sirenen und für Fahnen,</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden, d) Signalhochbauten für die Landesvermessung, e) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m;	c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden, d) Signalhochbauten für die Landesvermessung, e) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m, <b>f) ortsveränderliche Antennenanlagen, die für längstens 24 Monate aufgestellt werden; bei Masten mit mehr als 10 Meter Höhe muss vor Baubeginn die Standsicherheit der Maßnahme durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Abs. 2 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden;</b>	
6. ... 15. folgende sonstige Anlagen: a) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen, sowie Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung,	6. ... 15. folgende sonstige Anlagen: a) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen, sowie Ladestationen für Elektromobilität <b>einschließlich technischer Nebenanlagen</b> und die damit verbundene Änderung der Nutzung,	
(2)... (5) <sup>1</sup> Verfahrensfreie Bauvorhaben und die Beseitigung von Anlagen müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. <sup>2</sup> Die Bauaufsichtsbehörde kann jederzeit bauaufsichtliche Maßnahmen ergreifen.	(2)... (5) <sup>1</sup> Verfahrensfreie Bauvorhaben und die Beseitigung von Anlagen müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. <sup>2</sup> Die Bauaufsichtsbehörde kann jederzeit bauaufsichtliche Maßnahmen ergreifen. <b><sup>3</sup>Bauvorhaben sind nur verfahrensfrei, wenn sie</b>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
	<p>nicht Teil eines insgesamt genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens oder eines insgesamt freigestellten Bauvorhabens sind.  <sup>4</sup>Im Falle genehmigter oder genehmigungsfreigestellter Vorhaben können ab Zulässigkeit des Baubeginns verfahrensfreie Vorhaben nach Absatz 1 ohne Nachtrag bis zur Fertigstellung durchgeführt werden; sämtliche Änderungen sind vor Aufnahme der Nutzung in angepassten Bauvorlagen darzustellen.</p>	
<p>§ 62 Genehmigungsfreistellung</p>	<p>§ 62 Genehmigungsfreistellung</p>	
<p>(1) <sup>1</sup>Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind.</p> <p><sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht für Werbeanlagen.</p> <p><sup>3</sup>Satz 1 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung</p> <p>1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 2500</p>	<p>(1) <sup>1</sup>Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2</p> <p><b>a) die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind und</b></p> <p><b>b) die Modernisierung und der Ersatz von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie (Repowering).</b></p> <p><sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht für Werbeanlagen.</p> <p><sup>3</sup>Satz 1 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung</p> <p>1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 2500</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>Quadratmeter Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und</p> <p>2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 50 zusätzliche Besucher ermöglicht wird,</p> <p>die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn</p> <p>1. es</p> <p>a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegt und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder die erforderlichen</p>	<p>Quadratmeter Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und</p> <p>2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 50 zusätzliche Besucher ermöglicht wird,</p> <p>die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn</p> <p>1. es</p> <p>a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegt und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder die erforderlichen</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
Befreiungen <del>und</del> -Ausnahmen <del>nach § 31 des</del> Baugesetzbuchs erteilt worden sind oder	Befreiungen, Ausnahmen <b>und Abweichungen</b> nach dem Baugesetzbuch erteilt worden sind oder	
b) in einem planungsrechtlichen Bescheid gemäß § 75 Absatz 2 abschließend als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden ist oder	b) in einem planungsrechtlichen Bescheid gemäß § 75 Absatz 2 abschließend als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden ist oder	
c) die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs zum Gegenstand hat,	c) die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs zum Gegenstand hat,	
2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und	2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und	
3. die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs ausspricht.	3. die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs ausspricht.	
<sup>2</sup> Werden im Laufe eines anhängigen Baugenehmigungsverfahrens die Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe a erfüllt oder lagen diese Voraussetzungen bereits bei	<sup>2</sup> Werden im Laufe eines anhängigen Baugenehmigungsverfahrens die Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe a erfüllt oder lagen diese Voraussetzungen bereits bei	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>Antragsstellung vor, so gilt der Bauantrag als Einreichung der Bauunterlagen nach Absatz 3 Satz 1, wenn nicht die Bauaufsichtsbehörde das Baugenehmigungsverfahren fortsetzt; die Bauherrin oder der Bauherr ist hierüber zu unterrichten.</p> <p>(3) ...</p> <p>(6) <del>§ 66 bleibt unberührt.</del></p> <p><sup>2</sup>§ 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</p>	<p>Antragsstellung vor, so gilt der Bauantrag als Einreichung der Bauunterlagen nach Absatz 3 Satz 1, wenn nicht die Bauaufsichtsbehörde das Baugenehmigungsverfahren fortsetzt; die Bauherrin oder der Bauherr ist hierüber zu unterrichten.</p> <p>(3) ...</p> <p>(6) <b><sup>1</sup>Ist eine Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes nach § 66 vorgeschrieben, sind diese zu prüfen.</b></p> <p><sup>2</sup>§ 68 Absatz 2 Satz 1, <b>§ 69 Absatz 5</b>, § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 sowie § 73 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 3 sind entsprechend anzuwenden</p>	
§ 63	§ 63	
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	
<p><sup>1</sup>Außer bei Sonderbauten werden geprüft</p> <p>1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,</p> <p>2. beantragte Zulassungen von Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2,</p>	<p><b>(1)</b> <sup>1</sup>Außer bei Sonderbauten werden geprüft</p> <p>1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,</p> <p>2. beantragte Zulassungen von Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2,</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>3. die Übereinstimmung mit den Anforderungen der §§ 4 bis 6, 8 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 und § 45,</p> <p>4. die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sowie</p> <p>5. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p> <p><del>§ 66 bleibt unberührt.</del></p>	<p>3. die Übereinstimmung mit den Anforderungen der §§ 4 bis 6, 8 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 und § 45,</p> <p>4. die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sowie</p> <p>5. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p> <p><b><sup>2</sup>Ist eine Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes nach § 66 vorgeschrieben, wird im Baugenehmigungsverfahren die Prüfung entsprechend erweitert.</b></p> <p><b>(2) <sup>1</sup>Bei Anlagen, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fallen, ist über den Bauantrag innerhalb eines Jahres nach Vollständigkeit der Antragsunterlagen zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist gegenüber dem Antragsteller aus wichtigem Grund um bis zu einem Jahr verlängern. <sup>2</sup>Der Antrag gilt als genehmigt, wenn über ihn nicht innerhalb der nach Satz 1 maßgeblichen Frist entschieden worden ist.</b></p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
§ 63a	§ 63a	
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen	
<p><sup>1</sup>Bei Werbeanlagen, die nicht gemäß § 61 Absatz 1 Nummer 12 verfahrensfrei sind, werden geprüft</p> <p>1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,</p> <p>2. die Einhaltung der Regelungen in Gestaltungsverordnungen,</p> <p>3. die Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß den §§ 6, 9 Absatz 1 und 2, §§ 10 und 16 Absatz 2 sowie beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2 und</p> <p>4. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p> <p><sup>2</sup><del>§ 66 bleibt unberührt.</del></p>	<p><sup>1</sup>Bei Werbeanlagen, die nicht gemäß § 61 Absatz 1 Nummer 12 verfahrensfrei sind, werden geprüft</p> <p>1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,</p> <p>2. die Einhaltung der Regelungen in Gestaltungsverordnungen,</p> <p>3. die Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß den §§ 6, 9 Absatz 1 und 2, §§ 10 und 16 Absatz 2 sowie beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2 und</p> <p>4. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p> <p><sup>2</sup><b>Ist eine Prüfung der Standsicherheit nach § 66 vorgeschrieben, wird im Baugenehmigungsverfahren die Prüfung entsprechend erweitert.</b></p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
§ 64 Baugenehmigungsverfahren	§ 64 Baugenehmigungsverfahren	
<p><sup>1</sup>Bei Sonderbauten wird geprüft</p> <p>1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,</p> <p>2. die Einhaltung der Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes,</p> <p>3. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p> <p><sup>2</sup>§ 66 bleibt unberührt.</p>	<p><sup>1</sup>Bei Sonderbauten wird geprüft</p> <p>1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,</p> <p>2. die Einhaltung der Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes,</p> <p>3. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p> <p><sup>2</sup><b>Ist eine Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes nach § 66 vorgeschrieben, wird im Baugenehmigungsverfahren die Prüfung entsprechend erweitert.</b></p>	
§ 66 Bautechnische Nachweise	§ 66 Bautechnische Nachweise	
<p>(1) ...</p> <p>(3) <sup>1</sup>Der Standsicherheitsnachweis muss bauaufsichtlich geprüft sein</p>	<p>(1) ...</p> <p>(3) <sup>1</sup>Der Standsicherheitsnachweis muss bauaufsichtlich geprüft sein</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>1. bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, oder</p> <p>2. wenn dies nach Maßgabe eines in der Rechtsverordnung nach § 86 Absatz 3 geregelten Kriterienkatalogs erforderlich ist, bei</p> <p>a) Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,</p> <p>b) Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen,</p> <p>c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m;</p>	<p>1. bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, oder</p> <p>2. wenn dies nach Maßgabe eines in der Rechtsverordnung nach § 86 Absatz 3 geregelten Kriterienkatalogs erforderlich ist, bei</p> <p>a) Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,</p> <p>b) Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen,</p> <p>c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m,</p> <p><b>d) Fundamenten für Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 Meter, deren weitere Bestandteile dem Anwendungsbereich der Richtlinie 2006/42/EG unterliegen;</b></p>	
<p>das gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.</p>	<p>das gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.</p>	
<p><sup>2</sup>Der Brandschutznachweis muss bauaufsichtlich geprüft sein bei</p>	<p><sup>2</sup>Der Brandschutznachweis muss bauaufsichtlich geprüft sein bei</p>	
<p>1. Sonderbauten,</p> <p>2. Mittel- und Großgaragen,</p> <p>3. Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5</p>	<p>1. Sonderbauten,</p> <p>2. Mittel- und Großgaragen,</p> <p>3. Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5</p>	
<p>(4) ...</p>	<p>(4) ...</p>	

<b>Geltende Fassung</b>	<b>Künftige Fassung</b>	<b>Kommentar</b>
§ 67	§ 67	
Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	
<p>(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1, vereinbar sind. <sup>2</sup>Dies gilt insbesondere für</p> <p>1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,</p> <p>2. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien oder</p> <p>3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.</p> <p><sup>3</sup>§ 86a Absatz 1 Satz 4 bleibt unberührt. <sup>4</sup>Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise bauaufsichtlich geprüft werden, es sei denn, öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange werden berührt.</p>	<p>(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1, vereinbar sind. <sup>2</sup>Dies gilt insbesondere für</p> <p>1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,</p> <p>2. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien oder</p> <p>3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.</p> <p><sup>3</sup>§ 86a Absatz 1 Satz 4 bleibt unberührt. <sup>4</sup>Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise bauaufsichtlich geprüft werden, es sei denn, öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange werden berührt.</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(2) <sup>1</sup>Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen <del>und Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs, von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 des Baugesetzbuchs</del>, 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, 69 Absatz 1 bis 3, 70 bis 73 entsprechend. § 212a Absatz 1 des Baugesetzbuchs findet Anwendung.</p> <p>(3) ...</p>	<p>(2) <sup>1</sup>Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen, Befreiungen <b>und Abweichungen nach dem</b> Baugesetzbuch, 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, 69 Absatz 1 bis 3, 70 bis 73 entsprechend. § 212a Absatz 1 des Baugesetzbuchs findet Anwendung.</p> <p>(3) ...</p>	
<p>§ 69</p> <p>Behandlung des Bauantrags</p>	<p>§ 69</p> <p>Behandlung des Bauantrags</p>	
<p>(1) ...</p> <p>(2) <sup>1</sup>Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Stellen ein,</p> <p>1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder</p>	<p>(1) ...</p> <p>(2) <sup>1</sup>Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Stellen ein,</p> <p>1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann, insbesondere der für die Beurteilung des Bauplanungsrechts zuständigen Stelle.</p>	<p>2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann, insbesondere der für die Beurteilung des Bauplanungsrechts zuständigen Stelle.</p>	<p>Die Verlängerungsmöglichkeiten für die Stellungnahme der Denkmalbehörden (§ 69 Abs. 2 BauO Bln) sollten entfallen.</p>
<p><sup>2</sup>Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Behörde oder sonstige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. <sup>3</sup>Die beteiligte Behörde oder sonstige Stelle prüft innerhalb von <del>vier</del> Wochen nach Eingang des Stellungnahmeersuchens die Vollständigkeit der Unterlagen. <sup>4</sup>Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert <del>sie</del> die Bauherrin oder den Bauherrn unverzüglich zur Behebung der genau bezeichneten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. <sup>5</sup>Einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen gelten das Einvernehmen nach Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Satz 1 Nummer 2 als abgegeben. <sup>6</sup>Durch Rechtsvorschrift vorgeschriebene längere Zustimmungs- und Einvernehmensfristen bleiben unberührt. <sup>7</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann die Stellungnahmefrist um einen Monat verlängern, insbesondere wenn weitere Stellen zu beteiligen sind. <sup>8</sup>Die Frist verlängert sich um einen Monat,</p>	<p><b><sup>2</sup>Die für die Beurteilung des Planungsrechts zuständige Stelle prüft innerhalb von zwei Wochen, ob die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich ist und teilt dies unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde mit, die unverzüglich die Gemeinde um die Zustimmung ersucht.</b></p> <p><sup>3</sup>Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Behörde oder sonstige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. <sup>4</sup>Die beteiligte Behörde oder sonstige Stelle prüft innerhalb von <b>zwei Wochen, die Denkmalbehörde prüft innerhalb von vier Wochen</b> nach Eingang des Stellungnahmeersuchens die Vollständigkeit der Unterlagen. <sup>5</sup>Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert <b>die beteiligte Behörde oder sonstige Stelle</b> die Bauherrin oder den Bauherrn unverzüglich zur Behebung der genau bezeichneten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. <sup>6</sup>Einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>wenn die oberste Denkmalschutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat. <sup>9</sup>Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde abweichen, entscheidet gemäß § 12 Absatz 3 Satz 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb einer Frist von einem Monat abschließend über den Vorgang.</p>	<p>gelten das Einvernehmen nach Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Satz 1 Nummer 2 als abgegeben. <sup>7</sup>Durch Rechtsvorschrift vorgeschriebene längere Zustimmungs- und Einvernehmensfristen bleiben unberührt. <sup>8</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann die Stellungnahmefrist um einen Monat verlängern, insbesondere wenn weitere Stellen zu beteiligen sind. <sup>9</sup>Die Frist verlängert sich um einen Monat, wenn die oberste Denkmalschutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat. <sup>10</sup>Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde abweichen, entscheidet gemäß § 12 Absatz 3 Satz 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb einer Frist von einem Monat abschließend über den Vorgang.</p>	
<p>(2a) <sup>1</sup>Entscheidet die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über den Antrag, sind <del>anstelle der Bezirksverwaltungen die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen unverzüglich zu beteiligen.</del> <sup>2</sup>Die beteiligte Senatsverwaltung fordert die Bezirksverwaltung unter Beifügung der Bauvorlagen unverzüglich auf, innerhalb von einem Monat nach Eingang der vollständigen die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen. <sup>3</sup>Absatz 2 Satz 4 gilt für die Bezirksverwaltungen entsprechend. <sup>4</sup>Innerhalb von einem Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen übermittelt</p>	<p>(2a) <sup>1</sup>Entscheidet die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über den Antrag, sind <b>im Falle negativer Stellungnahmen der Bezirksverwaltungen die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen unverzüglich durch die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung zu beteiligen.</b> <sup>2</sup>Die Fristen des Absatz 2 gelten <b>entsprechend.</b> <sup>3</sup>Innerhalb von einem weiteren Monat übermittelt die beteiligte Senatsverwaltung ihre abschließende Stellungnahme der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung. <sup>4</sup>Zwei Monate nach Eingang der vollständigen</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>die <del>Bezirksverwaltung der beteiligten</del> <del>Senatsverwaltung eine begründete Stellungnahme.</del> <sup>5</sup>Innerhalb von einem weiteren Monat übermittelt die beteiligte Senatsverwaltung ihre abschließende Stellungnahme der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung. <sup>6</sup>Zwei Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen gelten das Einvernehmen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 als abgegeben. <sup>7</sup>Absatz 2 <del>Satz 6</del> und <del>Satz 7</del> gelten entsprechend.</p>	<p>Unterlagen gelten das Einvernehmen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 als abgegeben. <sup>5</sup><b>Absatz 2 Satz 7 und Satz 8</b> gelten entsprechend.</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 Absatz 2 <del>Satz 5</del> 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 6</b> abgelaufen ist.</p>	
<p>(4) ...</p>	<p>(4) ....</p>	
	<p>(5) <sup>1</sup><b>Betrifft das Vorhaben eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fällt, gilt ergänzend Folgendes:</b> <b>1. Auf Antrag des Bauherrn werden das bauaufsichtliche Verfahren sowie alle sonstigen Zulassungsverfahren, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht</b></p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
	<p>erforderlich sind, über eine einheitliche Stelle im Sinne des § 71a VwVfG abgewickelt.</p> <p><b>2. Die einheitliche Stelle stellt ein Verfahrenshandbuch für Bauherren bereit und macht diese Informationen auch im Internet zugänglich. Dabei geht sie gesondert auch auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität ein. In den im Internet veröffentlichten Informationen weist die einheitliche Stelle auch darauf hin, für welche Vorhaben sie zuständig ist und welche weiteren einheitlichen Stellen im Land Berlin für Vorhaben nach Satz 1 zuständig sind.</b></p> <p><b>3. Nach Eingang der vollständigen Unterlagen erstellt die Bauaufsichtsbehörde einen Zeitplan für das weitere Verfahren und teilt diesen Zeitplan in den Fällen der Nummer 1 der einheitlichen Stelle, andernfalls dem Antragsteller mit.</b></p> <p><sup>2</sup>Einheitliche Stelle im Sinne des Satzes 1 ist die Bauaufsichtsbehörde.</p>	
<p>§ 70</p> <p>Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit</p>	<p>§ 70</p> <p>Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit</p>	
<p>(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) vor Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche</p>	<p>(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) vor Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche</p>	<p>Im Bereich Natur- und Artenschutz halten wir es grundsätzlich für sinnvoll, Genehmigungen <i>im Benehmen</i> mit den zuständigen Behörden zu erteilen, um die üblicherweise sehr langen Verfahren zu verkürzen.</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>Belange berührt werden. <sup>2</sup>Einwendungen sind innerhalb von <del>zwei Monaten</del> nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde vorzubringen. <sup>3</sup>Die benachrichtigten Nachbarn werden mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht fristgemäß geltend gemacht worden sind; auf diese Rechtsfolge ist in der Benachrichtigung hinzuweisen.</p> <p>(2)...</p>	<p>Belange berührt werden. <sup>2</sup>Einwendungen sind innerhalb von <b>einem Monat</b> nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde vorzubringen. <sup>3</sup>Die benachrichtigten Nachbarn werden mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht fristgemäß geltend gemacht worden sind; auf diese Rechtsfolge ist in der Benachrichtigung hinzuweisen.</p> <p>(2)...</p>	
<p>§ 71</p> <p>Baugenehmigung</p>	<p>§ 71</p> <p>Baugenehmigung</p>	
<p>(1) <sup>1</sup>Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. <sup>2</sup>Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. <sup>3</sup>Die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.</p>	<p>(1) <sup>1</sup>Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. <sup>2</sup>Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. <sup>3</sup>Die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.</p> <p><b><sup>4</sup>Ab dem 1. Januar 2029 kann die Prüfung auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn auf das öffentliche Recht erweitert werden.</b></p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
§ 72	§ 72	
Baubeginn	Baubeginn	
(1) ...	(1) ...	
(2) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn	(2) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn	
1. die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn zugegangen ist oder die Frist nach § 69 Absatz 4 Satz 3 Halbsatz 1 abgelaufen ist sowie	1. die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn zugegangen ist oder die Frist nach § 69 Absatz 4 Satz 3 Halbsatz 1 abgelaufen ist sowie	
2. die bautechnischen Nachweise und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Absatz 3 und	2. die bautechnischen Nachweise und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Absatz 3 und	
3. die Baubeginnanzeige	3. die Baubeginnanzeige	
der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.	der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.	
(3) ...	(3) ...	
(4) <sup>1</sup> Nicht verfahrensfreie 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	(4) <sup>1</sup> Nicht verfahrensfreie 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	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>Zeitpunkt nach Satz 1 ist unabhängig von <del>den Voraussetzungen des Absatzes 2.</del></p>	<p>Zeitpunkt nach Satz 1 ist unabhängig von <b>der Vorlage der Baubeginnanzeige nach Absatz 2 Nummer 3.</b></p>	
§ 75	§ 75	
Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid	Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid	
<p>(1) <sup>1</sup>Ist die Erteilung einer Baugenehmigung vorgeschrieben, ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. <sup>2</sup>Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. <sup>3</sup>Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. <sup>4</sup>§ 58 Absatz 2, §§ 68, 69 Absatz 1 bis 3 und § 73 Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend.</p> <p>(2)...</p>	<p>(1) <sup>1</sup>Ist die Erteilung einer Baugenehmigung vorgeschrieben, ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. <sup>2</sup>Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. <sup>3</sup>Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. <sup>4</sup>§ 58 Absatz 2, <b>§§ 65 bis 65d, § 68, § 69 Absatz 1 bis 3 und 5, § 70</b> und § 73 Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend.</p> <p>(2)...</p>	
§ 76	§ 76	
<del>Genehmigung</del> Fliegende Bauten	Fliegende Bauten	
<p>(1) ...</p> <p>(2) <sup>1</sup>Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. <sup>2</sup>Dies gilt nicht für</p>	<p>(1) ...</p> <p>(2) <sup>1</sup>Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. <sup>2</sup>Dies gilt nicht für</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>1. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden,</p> <p>2. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,</p> <p>3. Bühnen, die Fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, einer Brutto-Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,</p> <p>4. erdgeschossige Zelte und betretbare Verkaufsstände, die Fliegende Bauten sind, jeweils mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 75 m<sup>2</sup>,</p> <p>5. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 Meter oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 Meter, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 Meter, beträgt.</p>	<p><b>1. erdgeschossige Zelte mit einer Grundfläche bis zu 75 Quadratmeter,</b></p> <p><b>2. erdgeschossige Verkaufs- und Schaugeschäfte mit einer Höhe bis zu 5 Meter und einer Grundfläche bis zu 75 Quadratmeter,</b></p> <p><b>3. umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung mit einer Grundfläche bis zu 75 Quadratmeter und einer Höhe der betretbaren Flächen bis zu 1 Meter,</b></p> <p><b>4. Bühnen einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 Meter, einer Grundfläche bis zu 100 Quadratmeter und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 Meter,</b></p> <p><b>5. Kinderfahrgeschäfte mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Geschwindigkeit von höchstens 1 Meter/Sekunde,</b></p> <p><b>6. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 Meter oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 Meter, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 Meter, beträgt,</b></p> <p><b>7. andere Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 Meter, die nicht dazu bestimmt sind, von Besuchern betreten zu werden.</b></p>	
(3) ...	(3) ...	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(5) <sup>1</sup>Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der <del>Bauaufsichtsbehörde</del> anzuzeigen, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat. <sup>2</sup>Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen</p>	<p>(5) <sup>1</sup>Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der <b>zuletzt zuständigen Behörde unverzüglich</b> anzuzeigen, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat. <sup>2</sup>Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen</p>	
<p>(6) <sup>1</sup>Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 <del>Satz 1</del> einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. <sup>2</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. <sup>3</sup>Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. <sup>4</sup><del>In der Ausführungsgenehmigung kann bestimmt werden, dass Anzeigen nach Satz 1 nicht erforderlich sind, wenn eine Gefährdung im Sinne des § 3 Satz 1 nicht zu erwarten ist.</del></p>	<p>(6) <sup>1</sup>Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes <b>rechtzeitig</b> unter Vorlage des Prüfbuches <b>oder unter Angabe der wesentlichen Daten des Fliegenden Baus, insbesondere Angaben zu der Art des Fliegenden Baus, der Grundfläche sowie der Höhe (Größenabmessungen), der Geltungsdauer der Ausführungsgenehmigung und den Nebenbestimmungen, der geplanten Betriebszeit und dem Betreiber</b>, angezeigt ist. <sup>2</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. <sup>3</sup>Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.</p>	

<b>Geltende Fassung</b>	<b>Künftige Fassung</b>	<b>Kommentar</b>
<p>§ 77</p> <p>Bauaufsichtliche Zustimmung</p> <p>(1) <sup>1</sup>Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung und Bauüberwachung, wenn</p> <p>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</p> <p>2. die Baudienststelle mindestens mit einer oder einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.</p> <p><sup>2</sup>Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung, außer bei</p> <p>1. der Beseitigung baulicher Anlagen und</p> <p>2. Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, die</p> <p>a) nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder</p> <p>b) zu einer verfahrensfreien Nutzungsänderung führen.</p>	<p>§ 77</p> <p>Bauaufsichtliche Zustimmung</p> <p>(1) <sup>1</sup>Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung und Bauüberwachung, wenn</p> <p>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</p> <p>2. die Baudienststelle mindestens mit einer oder einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.</p> <p><sup>2</sup>Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung, außer bei</p> <p>1. der Beseitigung baulicher Anlagen und</p> <p>2. Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, die</p> <p>a) nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder</p> <p>b) zu einer verfahrensfreien Nutzungsänderung führen.</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p><sup>3</sup>Die Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung entfällt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. keine Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sind oder</li> <li>2. die Nachbarn, deren öffentlich-rechtlich geschützte Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, dem Vorhaben zustimmen.</li> </ol> <p><sup>4</sup>Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 70 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.</p> <p>(2) ...</p>	<p><sup>3</sup>Die Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung entfällt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. keine Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sind oder</li> <li>2. die Nachbarn, deren öffentlich-rechtlich geschützte Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, dem Vorhaben zustimmen.</li> </ol> <p><sup>4</sup>Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 70 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.</p> <p><b><sup>5</sup>Ist die Zustimmung nach Satz 2 entbehrlich oder entfällt sie nach Satz 3, hat die Bauherrin oder der Bauherr den Ausführungsbeginn mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde im Bezirk unter Beifügung von Bauvorlagen mitzuteilen und die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über das Vorhaben und den Baubeginn zu informieren.</b></p> <p>(2) ...</p>	
§ 86	§ 86	
Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften	Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften	
(1) Zur Verwirklichung der in §§ 3 Satz 1, 16a Absatz 1 und 16b Absatz 1 bezeichneten	(1) Zur Verwirklichung der in §§ 3 Satz 1, 16a Absatz 1 und 16b Absatz 1 bezeichneten	

<b>Geltende Fassung</b>	<b>Künftige Fassung</b>	<b>Kommentar</b>
Anforderungen wird die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über  1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 48,  2. Anforderungen an Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, <del>Brennstoffversorgung,</del>  3. ...  (2) <sup>1</sup> Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über  <sup>2</sup> ...  <sup>3</sup> Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung ferner  1. den Leiterinnen oder den Leitern und den stellvertretenden Leiterinnen oder den stellvertretenden Leitern von Prüfämtern sowie den Leiterinnen oder den Leitern und den stellvertretenden Leiterinnen oder den stellvertretenden Leitern von Brandschutzdienststellen die Stellung einer oder eines Prüfsachverständigen nach Satz 1 Nummer 2 zuweisen,	Anforderungen wird die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über  1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 48,  2. Anforderungen an Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung <b>und Energiebereitstellung,</b>  3. ...  (2) <sup>1</sup> Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über  <sup>2</sup> ...  <sup>3</sup> Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung ferner  1. den Leiterinnen oder den Leitern und den stellvertretenden Leiterinnen oder den stellvertretenden Leitern von Prüfämtern sowie den Leiterinnen oder den Leitern und den stellvertretenden Leiterinnen oder den stellvertretenden Leitern von Brandschutzdienststellen <b>der Berliner Feuerwehr</b> die Stellung einer oder eines Prüfsachverständigen nach Satz 1 Nummer 2 zuweisen,	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>2. ...</p> <p>(5) <sup>1</sup>Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der auf Grund des <del>„§ 34 des Produktsicherheitsgesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178, 2179; 2012 I S. 131), das durch Artikel 435 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist</del>, in der jeweils geltenden Fassung und des § 49 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer beschäftigt werden. <sup>2</sup>Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. <sup>3</sup>Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 77 einschließlich der zugehörigen Abweichungen einschließen <del>und dass § 35 Absatz 2 des Produktsicherheitsgesetzes</del> insoweit Anwendung findet.</p>	<p>2. ...</p> <p>(5) <sup>1</sup>Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund des <b>§ 31 des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3162)</b>, in der jeweils geltenden Fassung und des § 49 Absatz 4 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. <sup>2</sup>Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. <sup>3</sup>Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 77 einschließlich der zugehörigen Abweichungen einschließen <b>sowie dass § 27 Absatz 5 des Gesetzes über Überwachungsbedürftige Anlagen</b> insoweit Anwendung findet.</p>	

## Artikel 2 Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kurzbeurteilung
Denkmalschutzgesetz Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist		
§ 7 Landesdenkmalrat	§ 7 Landesdenkmalrat	
(5) Das Nähere regelt die Geschäftsordnung des Landesdenkmalrates, die <del>vom Senat</del> erlassen wird.	(5) Das Nähere regelt die Geschäftsordnung des Landesdenkmalrates, die <b>von dem für den Denkmalschutz zuständigen Mitglied des Senats</b> erlassen wird.	Die Zuständigkeit für den Erlass der Geschäftsordnung des Landesdenkmalrates wird auf das für Denkmalschutz zuständige Mitglied des Senats übertragen.
	§ 11b Genehmigungsfreistellung	
	<b>Die für den Denkmalschutz zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu regeln, welche für den Denkmalwert unerhebliche Maßnahmen abweichend von § 11 Absätze 1 und 2 genehmigungsfrei sind.</b>	Schaffung einer Rechtsgrundlage für den Erlass einer Rechtsverordnung, die zeitgemäße, für den Denkmalwert unbedeutende Maßnahmen genehmigungsfrei stellen kann.

**Gesetz für einfaches Bauen (GEB)**

Verbändebeteiligung 01/26

Vorlage für Stellungnahmen



## Artikel 3 Inkrafttreten

**Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft**