



## **Newsletter 07/13**

### **Dachausbau und vereinfachter Lageplan**

Regelmäßig müssen zwischen Bauherren, Bauaufsicht und ÖbVI Diskussionen darüber geführt werden, in welchem Umfang Bauvorlagen, hier speziell der amtliche Lageplan, angefertigt werden müssen, obwohl die Rechtslage seit Inkrafttreten der Bauverfahrensordnung am 19.10.2006 eindeutig geregelt ist. Im § 1 Abs. 6 ist eindeutig formuliert:

**Die Bauaufsichtsbehörde soll auf Bauvorlagen verzichten, die zur Beurteilung des Bauvorhabens nicht erforderlich sind.**

Dabei kann sich der Verzicht auf einzelne Bauvorlagen in Gänze oder aber auch auf Teile einzelner Bauvorlagen beziehen. Die Begründung zu dieser Verordnung, die dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vorlag, wird unter anderem hierzu ausgeführt:

*Absatz 6 ist eine Vorschrift im Interesse der Bauherrin oder des Bauherrn, da die Bauaufsichtsbehörde auf Bauvorlagen verzichten soll, wenn diese für die Beurteilung des Bauvorhabens nicht erforderlich sind. Diese Regelung reduziert das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde zugunsten der Bauherrin oder des Bauherrn, Bauvorlagen, die für die Beurteilung nicht erforderlich sind, zu verlangen.*

.....

*Anders verhält es sich bei Nutzungsänderungen (z. B. Wohnen in Gewerbe) im Verfahren nach § 63 BauOBl, in dem nur die angezeigte Nutzungsänderung in planungsrechtlicher Hinsicht zu prüfen ist. Das Vorlegen eines Lageplanes oder weiterer Bauvorlagen wäre unverhältnismäßig, da sie für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Nutzungsänderung nicht erforderlich sind.*

.....

*Die aufgezeigten Beispiele verdeutlichen, dass die Erforderlichkeit für das Fordern von Bauvorlagen im Vordergrund steht und gegebenenfalls von der Bauaufsichtsbehörde gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn **begründet** werden muss.*

Wird zum Beispiel ein vorhandenes Dachgeschoss ausgebaut oder ein Fahrstuhl angebaut, dürften Hydranten, der HGW oder das Vorhandensein verschiedener Bäume auf dem Grundstück für die Beurteilung des Vorhabens in der Regel ohne Belang sein. In diesem Fall genügt ein vereinfachter Lageplan ohne Aufmaß der örtlichen Situation. Dieser Lageplan muss aber zwingend weitere in § 3 BauVerfVO aufgelisteten Elemente enthalten, insbesondere die Abstandsflächen und die Berechnungen von GRZ und GFZ nach § 3 Abs.6.

## Änderung der Bauverfahrensverordnung

Mit Datum vom 23.03.2013 ist eine Reihe von Änderungen der BauVerfVO in Kraft getreten. Im Wesentlichen sind dabei die notwendigen Voraussetzungen für die Einführung des Fachverfahrens „Elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG)“ geschaffen worden. Das Verfahren selbst ist allerdings erst ab dem 01.05.2014 verbindlich vorgeschrieben. Unabhängig davon ist aber eine Reihe von Unterlagen **bereits jetzt** in **elektronischer Form** vorzulegen.

Nach § 2 sind die Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde im PDF-Format vorzulegen. Bis zur Verfügbarkeit des Formularmanagementsystems sind die elektronischen Bauvorlagen auf Speichermedien (CD, DVD, USB-Stick) einzureichen, wobei die Dateinamen den Inhalt und die Versionsnummer erkennen lassen müssen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann in **begründeten Einzelfällen** Papierexemplare nachfordern. Die Nachforderung ist gerechtfertigt, wenn dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist, weil beispielsweise die Beteiligung oder Anhörung externer Stellen vorgeschrieben, dies aber auf elektronischem Wege nicht möglich ist. Der Hinweis auf die zurzeit nicht mögliche Teilnahme am eBG **rechtfertigt** diese Nachforderung grundsätzlich **nicht**. Ebenso ist die Forderung nach **Bauvorlagen auf alterungs- und lichtbeständigem Material ersatzlos entfallen**.

Der amtliche Lageplan und die Bauzeichnungen müssen zwingend eine **Maßstabsleiste** enthalten, da nur mit dieser Angabe eine einwandfreie Skalierung der Zeichnungen im PDF-Format möglich ist.

Für die Darstellung im amtlichen Lageplan sind darüber hinaus noch weitere Änderungen zu beachten. Die Angabe der **Gebäudeklasse** und des **HGW** ist nunmehr nicht im Lageplan sondern in der Bau- und Betriebsbeschreibung nach § 5 nachzuweisen.

Neu im amtlichen Lageplan sind der barrierefrei zugängliche Hauptzugang gemäß § 51 BauOBln und die erforderlichen Stellplätze für Behinderte sowie die nach der AV Stellplätze erforderlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nachzuweisen. Außerdem müssen die notwendigen Kinderspielflächen in den Lageplan eingezeichnet werden.

Die Bauverfahrensverordnung ist unter nachstehendem Link verfügbar.

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/BauVerfVO.pdf>

## Änderung der Baunutzungsverordnung

Am 11.06.2013 wurde durch den Bundestag unter anderem der § 17 BauNVO wesentlich geändert. Konnten bisher die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nur bei Vorliegen **besonderer städtebaulicher Gründe** überschritten werden, so reichen jetzt lediglich **einfache städtebauliche Gründe** aus. Damit soll der Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert werden.

Im Übrigen bleibt es dabei, dass die durch die Überschreitung der Obergrenzen im jeweiligen Planungsfall zu erwartenden Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und gegebenenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch vorliegende Umstände oder zu treffende Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Eine Überschreitung der nach Gebietstypus gestaffelten Obergrenzen führt dabei grundsätzlich wie bisher nicht automatisch zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die neue Überschreitungsregelung trägt insgesamt dazu bei, dass in den in Betracht kommenden Fällen den Erfordernissen der Innenentwicklung und den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen besser Rechnung getragen werden kann. Für Berlin dürfte dieses vor allem in Bezug auf Befreiungen im Geltungsbereich des Baunutzungsplans an Bedeutung gewinnen.

## **Geplante Änderung der Bauordnung für Berlin**

Vor wenigen Tagen wurde der Referentenentwurf für ein drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung vorgelegt. Darin soll für bestimmte Einrichtungen zur Pflege alter Menschen und Betreuungseinrichtungen für Kinder die **Sonderbaueigenschaft entfallen**.

Im § 49 werden **Rauchwarnmelder** in allen Wohnungen für Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, und Flure, über die Rettungswege führen, vorgeschrieben. Während für Bestandsgebäude eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2020 vorgesehen ist, soll die Rauchwarnmeldepflicht für Neubauten mit in Kraft treten der Novelle verbindlich werden. Da mit einer Verabschiedung des Gesetzes bis Jahresende zu rechnen ist, sollte bei der Planung von Wohngebäuden diese künftige Verpflichtung bereits berücksichtigt werden.

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

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

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