Stadtentwicklungsamt
Bau- und Wohnungsaufsicht

BERLIN
Bezirksamt
Reinickendorf

FAHRPLAN ZUR BAUGENEHMIGUNG

1. **Vorgespräch**
2. **Bauantrag**
3. **FAQ**

Dieser Fahrplan soll Sie darüber informieren, wie sie bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen zu einer Baugenehmigung kommen, welche grundsätzlich erforderlich ist, wenn das Vorhaben nicht verfahrensfrei oder genehmigungsfrei gestellt ist oder anderen Verfahren unterliegt. Da die bauaufsichtlichen Verfahren oftmals sehr umfangreich sind, soll Ihnen dieser Fahrplan helfen, sprichwörtlich ans Ziel, nämlich zu einer Baugenehmigung zu kommen.

Hinweis:

Die angegeben unterstrichenen Internet-Links funktionieren nur mit den entsprechenden Apps, wie Acrobat Reader, PDF Reader, Chrome usw.

1. Das Vorgespräch vor Antragstellung

Vor Einreichung des Bauantrages empfiehlt es sich, mit den verschiedenen an der Baugenehmigung beteiligten Fachbereichen ein Vorgespräch zu führen. Die zuständigen Fachbereiche informieren Sie über die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die einzureichenden Unterlagen. Darüber hinaus kann bereits im Vorfeld die Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens geklärt werden. Das Bauberatungsangebot ist grundsätzlich kostenlos.

Zur Kontaktaufnahme nutzen Sie bitte Telefon oder E-Mail.

Bauberatungen im Stadtentwicklungsamt finden zu folgenden Sprechzeiten statt:

Dienstag: 09.00 -12.00 Uhr
Donnerstag: 15.00-18.00 Uhr

Die Bauberatung kann in der Regel ohne Terminvereinbarung besucht werden. Bei größeren und komplexeren Vorhaben empfiehlt sich eine Terminabsprache, ggf. auch gemeinsam mit dem Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz.

Folgende Unterlagen sind für eine zielführende Bauberatung erforderlich:
Neben einer Baubeschreibung empfiehlt sich ein Lageplan des Grundstückes, ggf. mit eingezeichnetem Neubau oder der baulichen Änderung, der Nutzungsmaße und Planzeichnungen oder Skizzen. Grundsätzliche Abmessungen sollten angegeben werden.

Das Vorgespräch empfiehlt sich je nach Vorhaben mit folgenden Stellen:

1.1. Stadtplanung

Um frühzeitige Planungssicherheit zu haben, sollte vor Antragstellung mit dem Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz besprochen werden, ob eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Hierbei ist die Zusammensetzung der planungsrechtlichen Anforderungen zu klären. Ist das Vorhaben nur mit Ausnahmen und/oder Befreiungen von planungsrechtlichen Bestimmungen zulässig, können frühzeitig Bedingungen und Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden.

1.2. Bauaufsicht

Um frühzeitige Planungssicherheit zu haben, sollte das Vorhaben vor Antragstellung mit dem Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht besprochen werden. Die Bauaufsicht berät Sie zur Verfahrensart und dem geltenden Bauordnungsrecht sowie zu den einzureichenden Unterlagen. Hierbei ist zu klären, ob und unter welchen Bedingungen dem Vorhaben und den möglicherweise dafür notwendigen Anträgen auf bauordnungsrechtliche Abweichungen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

1.3. Weitere mögliche Stellen

Abhängig vom Vorhaben können folgende weitere Stellen vorab kontaktiert werden:

1.3.1. Untere Denkmalschutzbehörde

Es ist zu prüfen, ob ein Denkmalschutz besteht. Unterliegt das Vorhaben dem Denkmalschutzgesetz, darf das denkmalgeschützte Gebäude ohne Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde nicht verändert werden. Da die Untere Denkmalschutzbehörde in diesem Fall im Antragsverfahren beteiligt

wird, empfiehlt es sich, das Vorhaben vor Antragstellung mit der zuständigen Fachstelle zu besprechen.

1.3.2. Baumschutz

Ist zur Durchführung des Bauvorhabens die Fällung oder der Beschnitt von Bäumen notwendig, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind, oder befindet sich das Bauvorhaben in dessen Wurzelbereich, so ist der Baumschutz durch die Bauaufsicht im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Es ist zwischen Bäumen auf dem Grundstück und Bäumen im Straßenland zu unterscheiden. Vorab empfiehlt sich auch hier das Gespräch.

1.3.3. Milieuschutz

Es ist zu prüfen, ob ein Milieuschutz besteht. Liegt das Vorhaben in einem Milieuschutzgebiet, unterliegt das Vorhaben besonderen Anforderungen. In diesem Fall ist ein Antrag auf Genehmigung eines baulichen Vorhabens gemäß § 172 BauGB notwendig. In der Regel empfiehlt sich ein Vorgespräch mit der zuständigen Stelle.

1.3.4. Zweckentfremdung

Wohnraum darf im Land Berlin nur mit Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, da er den Bestimmungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes unterliegt. Dazu gehören der Leerstand, Abriss und die Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnung. Der Antrag ist beim Fachbereich Wohnen zu stellen.

1.3.5. Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung einer Grundstückeigentümerin oder eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf dem eigenen Grundstück etwas Bestimmtes zu tun, zu unterlassen oder zu dulden (§ 84 Abs. 1 BauO Bln). Eine zunächst nicht baurechtskonforme Bebauung auf eigenem Grundstück kann genehmigt werden, indem ein anderes Grundstück belastet wird. Wesentliche Arten von Baulasten sind z.B. die Erschließungsbaulast, die Abstandsflächenbaulast oder die Baulast für die Feuerwehrfläche.

1.3.6. Bauaktenarchiv

Im Bauantrag ist stets der zuletzt genehmigte Zustand der baulichen Anlage darzustellen. Dieser ist Grundlage der Antragsbearbeitung, ungeachtet dessen, wie die bauliche Anlage tatsächlich zuletzt genutzt wurde. Liegt der Bauherrin oder dem Bauherrn die letzte Genehmigung nicht vor, empfiehlt sich die Akteneinsicht beim Bauaktenarchiv. Hierzu ist ein begründeter Antrag auf Einsicht zu stellen.

2. Bauantrag

Grundlage für die einzureichenden Unterlagen ist die Bauverfahrensverordnung. Hier sind die Anforderungen an die Form und Beschaffenheit von Bauvorlagen und deren Inhalt geregelt. Die Vordrucke der Berliner Bauaufsicht sind zu verwenden. Diese finden Sie im Formularcenter der Berliner Bauaufsichten.

2.1. Folgende Unterlagen werden in der Regel benötigt

Über den Umfang der einzureichenden Unterlagen entscheidet die Sachbearbeiterin oder der Sachbearbeiter der Bauaufsicht. Es dürfen ein Modell oder weitere Nachweise verlangt werden, wenn diese zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind. Auf Bauvorlagen, die zur Beurteilung des Bauvorhabens nicht erforderlich sind, kann verzichtet werden.

2.1.1. Antrag

Abhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren ist das korrekte Antragsformular zu verwenden und unterschrieben einzureichen.

Ab sofort können Bauanträge ONLINE gestellt werden.
Beachten Sie bitte, dass auch weiterhin Bauvorlagen und Unterlagen in Papier eingereicht werden müssen. Ihr Antrag gilt beim Bauaufsichtsamt erst dann als eingegangen, wenn das unterschriebene Antragsformular in Papierform vorliegt.

2.1.2. Formale Bauvorlagen

Folgende formale Bauvorlagen sind **1-fach auf Papier** einzureichen:

- unterschriebenes Antragsformular
- Nachweis der Bauvorlageberechtigung
- Erhebungsbogen für die Baustatistik (Baugenehmigung sowie Bauabgang)
- Ggf. Zustimmung zum Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer
- Ggf. Nachbarzustimmung bei Abweichungen / Befreiungen

- Ggf. Grundbuchauszug
- Ggf. Vollmacht

2.1.3 Technische Bauvorlagen

Folgende technische Bauvorlagen sind **2-fach auf Papier**, wenn nicht anders durch die Sachbearbeiterin oder den Sachbearbeiter der Bauaufsicht bestimmt, einzureichen:

- Auszug aus der Flurkarte
- amtlicher Lageplan
- Berechnung der Nutzungsmaße
- Außenanlagenplan / qualifizierter Außenanlagenplan
- wesentliche Grundrisse, Dachaufsicht
- wesentliche Schnitte
- alle Ansichten
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung (bei Nicht-Wohnen)
- Barrierefreiheit:
  <u>bei öffentlich zugänglichen Gebäuden:</u>
  Angaben zur Barrierefreiheit nach § 50 BauO Bln

  <u>bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten:</u>
  Angaben zur Barrierefreiheit nach Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin, Formular 170

- Stellplatznachweis nach AV Stellplätze
- Nachweis Kinderspielplatz (ab 6 Wohneinheiten)

2.1.4. Bautechnische Nachweise

Folgende bautechnische Nachweise sind **1-fach auf Papier** einzureichen:

- Nachweis der Einsparung von Energie

- Brandschutznachweis / geprüfter Brandschutznachweis
- geprüfter Standsicherheitsnachweis / Erklärung zum Standsicherheitsnachweis

2.1.5. Digitale Bauvorlagen

- Es ist ein digitaler Datenträger (CD oder USB-Stick) mit allen Bauvorlagen einzureichen
- Es kann auch der Onlineantragsassistent genutzt werden.

Hinweise zum Datenformat und der Dateibenennung in der BauVerfV.

3. FAQ

3.1. FRAGE

Wie lange ist die Bearbeitungszeit?

ANWORT

Die Bauaufsicht ist angehalten alle Anträge fristgerecht zu bearbeiten.
Sie entscheidet über Ihren Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. Die Frist beginnt, sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen anderer Ämter und Behörden sowie erforderliche Nachweise vorliegen.

Maßgeblich für die Bearbeitungsdauer sind folgende Faktoren:

- Welche Fachstellen zu beteiligen sind
- Nachforderungen und Vervollständigung von Unterlagen
- Art des Verfahrens
- Mitwirkung des Beantragenden

Die Bearbeitungszeiten sind durch § 69 BauO Bln geregelt.

3.2. FRAGE

Wer darf einen Bauantrag stellen?

ANWORT

Der Bauantrag ist von einer Bauherrin oder einem Bauherrn zu stellen. Die Bauvorlagen sind durch einer oder einem Bauvorlageberechtigten zu erstellen.

Hierzu zählen in der Regel Architektinnen / Architekten, eingetragene in der Baukammer, Innenarchitektinnen / Innenarchitekten und unter bestimmten Voraussetzungen Bedienstete einer juristischen Person des öffentlichen Rechts.

Bei kleineren Vorhaben kann die Angehörigkeit der Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen sowie die staatlich geprüften Technikerinnen oder Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau und die Handwerksmeisterinnen oder Handwerksmeister des Maurer- und Beton- oder Zimmererfachs genügen.

Die Bauvorlageberechtigung ist durch § 65 BauO Bln geregelt.

3.3. FRAGE

Welche Vorhaben sind verfahrensfrei?

ANTWORT

Verfahrensfreie Vorhaben sind in § 61 BauO Bln geregelt und aufgelistet.

Verfahrensfreie Bauvorhaben und die Beseitigung von Anlagen müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Bauaufsichtsbehörde kann bei Anlagen, die im Widerspruch zum öffentlichen Baurecht stehen, jederzeit bauaufsichtliche Maßnahmen (Stilllegung von Arbeiten, Nutzungsuntersagung, Beseitigung der Anlage) ergreifen.

Ist ein Vorhaben verfahrensfrei, so ist es deshalb nicht gleich zulässig. Die Zulässigkeit kann in einer Bauberatung geprüft werden.

3.4. FRAGE

Ist eine Nutzungsänderung verfahrensfrei?

ANTWORT

Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen, die in einem Genehmigungsverfahren nach §§ 63, 63a und 64 BauO Bln geprüft werden oder die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

Andere öffentlich-rechtliche Anforderungen sind z.B.:

- nach dem Gaststättenrecht die Anzahl der Toiletten,

- nach dem Immissionsschutzrecht der Lärm,
- nach dem Bauordnungsrecht Stellplätze,
- nach dem Planungsrecht ein zwischenzeitlich in Kraft getretener Bebauungsplan.

Ob ein geplantes Vorhaben verfahrensfrei ist, kann in einer Baubera-tung beurteilt werden.

3.5. FRAGE

Wann ist der geprüfte Brandschutznachweis einzureichen?

ANTWORT

Der Brandschutznachweis muss bauaufsichtlich geprüft sein bei Son-derbauten, Mittel- und Großgaragen, Gebäuden der Gebäudeklas-sen 4 und 5 und ist **vor Erteilung der Baugenehmigung** einzureichen (§ 66 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln).
Dies sollte für die Terminplanung eines Bauvorhabens beachtet wer-den.

Kontakt

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Bau- und Wohnungsaufsicht
Eichborndamm 215
13437 Berlin

- Tel.: (030) 90294-3014
- Tel.: (030) 90294-3035
- Fax: (030) 90294-3423

Mail: bwa@reinickendorf.berlin.de