



# BAUORDNUNGS- UND BAUPLANUNGSRECHT FÜR BERLIN

**Kommentierung unter Berücksichtigung  
der Belange des Vermessungswesens**

*VORABZUG / AUSZUG  
Zu §§ 6 und 7 BauO Bln*

**Bearbeitung:**

**Matthias Ahnefeld**, ÖbVI · **Peter Brall**, ÖbVI i.R. · **Ulrich Holdt**, ÖbVI  
**Rüdiger Meyer**, Vermessungsdirektor a.D. · **Günter Noormann**, ÖbVI i.R.  
**Matthias Roth**, ÖbVI · **Marcel Schmoi**, ÖbVI  
**Christian Wieck**, ÖbVI · **Hartmut Zoll**, ÖbVI  
grafische Bearbeitung: **Maurice Marquet**, stud.Geoinf.

**Herausgegeben vom**

**Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V. (BDVI)  
Landesgruppe Berlin**

**7. Auflage 2019**



## 1. Vorwort zum Vorabdruck der 7. Auflage

Der beigefügte Vorabdruck der 7. Auflage der Kommentierung „Bauordnungs- und Bauplanungsrecht für Berlin“ wird vorab veröffentlicht, da insbesondere die Änderungen der §§ 6 und 7 der Berliner Bauordnung durch das Dritte Änderungsgesetz vom 17.06.2016 und das Vierte Änderungsgesetz vom 09.04.2018 umfangreiche Neuregelungen mit sich brachten. Aufgrund der Komplexität der Thematik waren zahlreiche Abstimmungen mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erforderlich.

Die Verfasser freuen sich, dass nun die genannten Teile veröffentlicht werden können.

Wie in den vorangegangenen Auflagen erfolgte die Abstimmung der vorgestellten Fallkonstellationen, die durch zahlreiche Abbildungen ergänzt werden, überwiegend mit der Obersten Bauaufsicht und der für Planungsrecht zuständigen Fachabteilung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Die Herausgabe des Handbuches erfolgt aus Kostengründen und wegen der leichteren Auffindbarkeit von Textstellen nur noch in digitaler Form (PDF-Format) und nicht mehr gedruckt.

Der Erwerb ist über die Geschäftsstelle des BDVI, Landesgruppe Berlin, sowie über die Internetseite <https://www.bdvi-berlin.de/> möglich.

Die Verfasser danken allen Beteiligten, die an dem vorliegenden Ergebnis mitgeholfen, durch Fragen und Anregungen wichtige Beiträge geleistet haben und für unsere Fragen immer offen und kooperativ waren.

Für weitere Anregungen sind wir dankbar.

Berlin, Dezember 2019

Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, Landesverband Berlin  
Arbeitsgruppe Baurecht



## INHALTSVERZEICHNIS<sup>1</sup>

- 1. **Vorwort**
  
- 2. **Erläuterung zu einigen Paragraphen der Bauordnung für Berlin (BauO Bln 2018)**
  - 2.1 **Allgemeine Erläuterungen zu § 2**
    - 2.1.0 **Text § 2 (Begriffe), Begründung (Senatsvorlage – 5. Referenten-Entwurf)**

Spezielle Erläuterungen zu den Absätzen

      - 2.1.1 § 2 Absatz 1: **Bauliche Anlagen**
      - 2.1.2 § 2 Absatz 2: **Gebäude**
      - 2.1.3 § 2 Absatz 3: **Gebäudeklassen**
      - 2.1.4 § 2 Absatz 3: **Brutto-Grundfläche**
      - 2.1.5 § 2 Absatz 4: **Sonderbauten**
      - 2.1.6 § 2 Absatz 5: **Aufenthaltsräume**
      - 2.1.7 § 2 Absatz 6: **Geschosse**
      - 2.1.8 § 2 Absatz 7: **Stellplätze, Garagen**
      - 2.1.9 § 2 Absatz 11: **Vollgeschosse**
        - 2.1.9.1 **Vollgeschossbegriff im Bauplanungsrecht (Exkurs)**
        - 2.1.9.2 **Vollgeschossprüfung nach § 2 Abs. 4 BauO Bln 1985**
        - 2.1.9.3 **Vollgeschossprüfung nach § 2 Abs. 4 BauO Bln 1997 / § 2 Abs. 11 BauO Bln 2005**
  - 2.2 **Allgemeine Erläuterungen zu § 6**
    - 2.2.0 **Text § 6 (Abstandsflächen, Abstände), Begründung**

Spezielle Erläuterungen zu den Absätzen

      - 2.2.1 **§ 6 Absatz 1**
      - 2.2.2 **§ 6 Absatz 2**
      - 2.2.3 **§ 6 Absatz 3**
      - 2.2.4 **§ 6 Absatz 4**

<sup>1</sup> Da es sich bei der vorgelegten Version um einen Vorabzug handelt, sind die noch nicht überarbeiteten Inhalte der 6. Auflage ausgegraut



- 2.2.5 § 6 Absatz 5
- 2.2.6 § 6 Absatz 6
- 2.2.7 § 6 Absatz 7
- 2.2.8 § 6 Absatz 8
- 2.2.9 § 6 Absatz 9
- 2.2.10 § 6 Absatz 10
- 2.2.11 § 6 Absatz 11
- 2.2.12 § 6a Abstandsflächen, Abstände für Lauben in Kleingärten
  
- 2.3 Weitere ÖbVI-relevante Bestimmungen der BauO Bln
- 2.3.1 Zu § 7 Teilung von Grundstücken
- 2.3.2 Zu § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze
- 2.3.3 Zu § 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen
- 2.3.4 Zu § 63 Genehmigungsfreistellung
- 2.3.5 Zu § 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- 2.3.6 Zu § 65 Baugenehmigungsverfahren
- 2.3.7 Zu § 68 Abweichungen
  
- 3. Planungsrecht
- 3.1 Einordnung nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit
- 3.1.1 Qualifizierter Bebauungsplan
- 3.1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 3.1.3 Einfacher Bebauungsplan
- 3.1.4 Nicht beplanter Innenbereich
- 3.1.5 Außenbereich
- 3.1.6 Zitierte Rechtsgrundlagen Kapitel 3.1
- 3.1.6.1 Weitergehende planungsrechtliche Vorschriften der Bauordnung Berlin von 1958 (BO 58)
- 3.1.6.2 Inhalt der A-Bebauungspläne vom 09. Juni 1971
- 3.1.6.3 Ausgewählte Paragraphen aus dem Baugesetzbuch



- 3.2 Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung
  - 3.2.1 Zum Begriff "Baugrundstück"
  - 3.2.2 Abhängigkeit von der Planfestsetzung
  
  - 3.2.3 Berechnung des Maßes der Nutzung nach der BauNVO 1968/77
    - 3.2.3.1 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO 1977)
    - 3.2.3.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO 1977)
    - 3.2.3.3 Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO 1977)
  - 3.2.4 BauNVO 1990
  - 3.2.5 Textauszüge aus den BauNVO 1962 - 1990
  
- 3.3 Spezielle Fragen / Probleme
  - 3.3.1 Rechengenauigkeit
  - 3.3.2 Überbauung von öffentlichen Verkehrsflächen / Nachbargrenzen
  - 3.3.3 Besonderheiten zum Begriff "Geschoss"
  - 3.3.4 "Varianten" bei der Nutzungsberechnung
  - 3.3.5 Außerkrafttreten von Festsetzungen wegen Funktionslosigkeit
  - 3.3.6 B-Plan-Grenze inmitten eines Baugrundstückes
  - 3.3.7 Teilung von Grundstücken
    - 3.3.7.1 Teilungsentwürfe, Besonderheiten
  - 3.3.8 Zurückstellung von Baugesuchen
  
- 4. Besonderheiten bei der Lageplanherstellung in Gebieten des § 34 BauGB
  - 4.1 Voraussetzungen für die Anwendung der Abs. 1 und 2 § 34 BauGB
  - 4.2 Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung
  - 4.3 Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung



5. Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO)

5.1 Allgemeine Erläuterungen

5.1.0 Text § 1, Begründung

5.1.1 Zu § 1 BauVerfVO

5.2.0 § 2, Begründung

5.3.0 § 3, Begründung

5.3.1 Zu § 3, Absatz 1: Auszug aus der Flurkarte

5.3.2 Zu § 3, Absatz 2 – 7: Lageplan

5.4.0 § 4, Begründung

5.5.0 § 5, Begründung

5.6.0 § 6, Begründung

5.7.0 § 7, Begründung

5.8.0 § 8, Begründung

5.9.0 § 9, Begründung

5.10.0 § 10, Begründung

5.11.0 § 11, Begründung

5.12.0 § 12, Begründung

5.13.0 § 13, Begründung

5.14.0 § 14, Begründung

5.15.0 § 15, Begründung

5.16.0 § 16, Begründung

5.17.0 § 17, Begründung

6. Baumschutzverordnung

7. Literaturverzeichnis



- 8.            **Rundschreiben**
  
- 9.            **Stichwortverzeichnis**
  
- 10.          **Abkürzungen**
  
- 11.          **Liste der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure im BDVI-  
Landesverband Berlin**

Leseprobe



## 2.2.1 § 6 Absatz 1

### *"§ 6 Abstandsflächen, Abstände*

*1) <sup>1</sup>Vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. <sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend 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."*

Die Abstandsflächenregelung ist auf Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO Bln sowie auf alle baulichen Anlagen anzuwenden, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (§ 6 Abs. 1). Abstandsflächen können nur Gebäuden und baulichen Anlagen zugeordnet werden, die oberirdisch sind, d. h., ganz oder teilweise über die Geländeoberfläche hinausragen. /3/  
Das Abstandsflächenerfordernis erstreckt sich auf die gesamte Kubatur des Gebäudes.

Außenwände sind die von außen sichtbaren Wände oberhalb der Geländeoberfläche. Für die Bemessung der Abstandsflächen sind die Außenflächen der Außenwände (Fertigmaße) zugrunde zu legen.

Fehlen einem Gebäude die Außenwände ganz oder teilweise (z.B. überdachter Stellplatz/ Carports), so ist eine fiktive Außenwandfläche (s.a. Beispiel Abb. 10 zu § 6 Abs. 8 BauO Bln in 2.2.8) zu bilden, um eine Abstandsfläche eintragen zu können. Es ist durchaus möglich, dass z.B. eine an den Seiten offene Konstruktion die Belichtung des Nachbargrundstücks beeinträchtigen kann.

Auch bei der Erweiterung von bestehenden Gebäuden (Anbauten, Aufstockungen) müssen die Abstandsflächenregelungen angewandt werden.

Die Regelungen des § 6 Abs. 1 BauO Bln, wann eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist, beziehen sich auf planungsrechtliche Vorschriften über die Grenzbebauung.

Auch wenn hierüber keine Festsetzung im Sinne eines Bebauungsplanes vorliegt, kann sich u.a. aus dem § 34 BauGB (siehe hierzu Kap. 4) eine Verpflichtung zum Anbau oder die Duldung eines Anbaus an die Grenze ergeben.

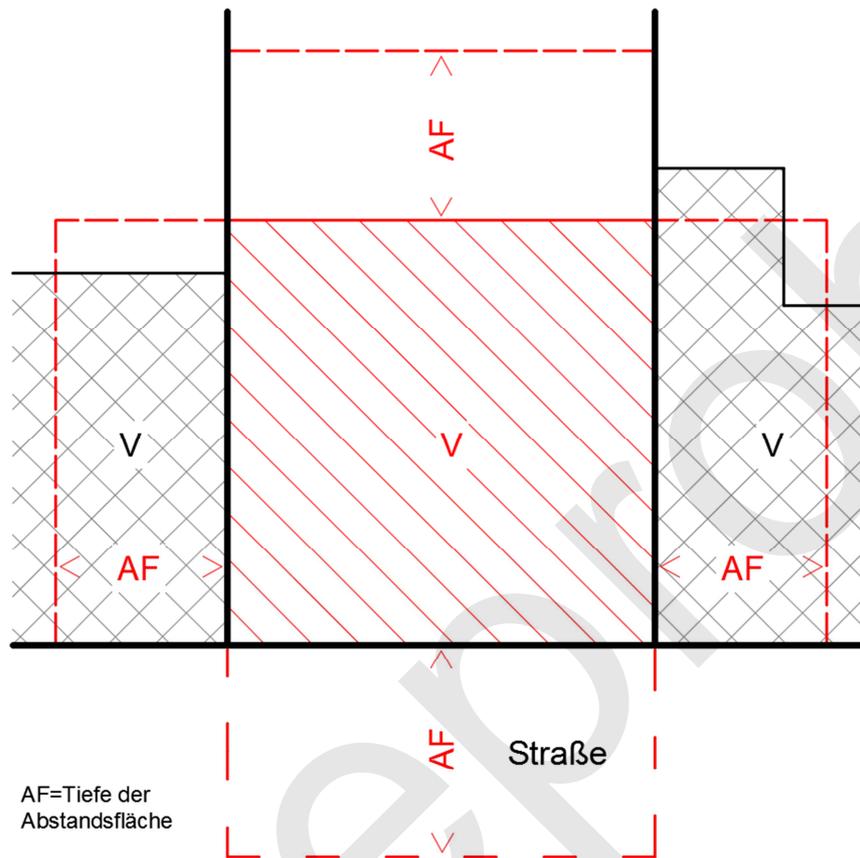
Nähere Erläuterungen zum Vorrang des Planungsrechts gegenüber dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht finden sich auch im Rundschreiben SenStadtWohn II E Nr. 51/2018 vom 10.07.2018.

Liegen eine Befreiung oder Ausnahme, die das Bauen an der Grundstücksgrenze erlauben, bereits vor, kann auf die Eintragung der Abstandsflächen verzichtet werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Amtlichen Lageplan zu vermerken.





Abb.2: Abstandsflächen im unbeplanten Bereich (keine planungsrechtlichen Festsetzungen, § 34 BauGB)



Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sind stets die Abstandsflächen zu allen Seiten hin einzutragen. Dies gilt auch bei einer Bebauung auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Soweit eine Einfügungsentscheidung durch die Stadtplanung getroffen wurde, kann auf die Eintragung von Abstandsflächen verzichtet werden:

„Erst aufgrund der planungsrechtlichen Stellungnahme, nach der an die Grenze gebaut werden darf oder muss, entsteht der planungsrechtliche Vorrang, der das Abstandsflächenrecht verdrängt. Die Bauaufsichtsbehörde dokumentiert dies im Lageplan durch grünes Durchkreuzen der Abstandsflächen sowie den Vermerk „**Abstandsfläche gem. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln nicht erforderlich**“. (RS II E Nr. 51/2018)

