

Neufassung der Bauordnung für Berlin

Die Bauordnung Berlin wurde zum 1. Januar 2006 neu gefasst. Damit ergeben sich einige weitreichende Veränderungen für die Bauherren, aber auch für die zuständigen Behörden. Anstelle langwieriger behördlicher Prüfungen und Genehmigungsverfahren soll nun weitgehend die äquivalente Prüfung durch Private selbst treten.

Wesentliche Änderungen im Überblick:

Zu den wesentlichsten Änderungen gehört eine **umfassende Erweiterung des Katalogs genehmigungsfreier Vorhaben**.

Nur noch Sonderbauten (z.B. Hochhäuser, Schulen, größere Verkaufsstellen etc.) u. a. mit großem Publikumsverkehr unterliegen zukünftig dem Baugenehmigungsverfahren nach § 65 BauO Bln (neu).

Alle übrigen Bauvorhaben durchlaufen ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO Bln (neu), d. h. die Behörde stellt eine bauplanungsrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung aus und im Übrigen wird das Vorhaben durch bauvorlagenberechtigte Personen projiziert und überwacht.

Verfahrensrecht – Grundtypen:

- verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 62 BauO Bln)
- Genehmigungsfreistellung (§63 BauO Bln)
- vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§64 BauO Bln)
- Baugenehmigungsverfahren (§ 65 BauO Bln)

Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 62 BauO Bln)

Dieses Verfahren betrifft kleinere Vorhaben, die ohne Einbindung der Behörde und ohne Einschaltung einer bauvorlagenberechtigten Person errichtet werden können. Der Katalog wurde umfassend erweitert.

Beispiele :

Kleingarage, Carports, überdachte Terrasse mit einer Fläche bis zu 30 qm und einer Tiefe von bis zu 3,00 m, Gartenlauben und Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen. Die bisher notwendige Baugenehmigung für das nachträgliche Anbringen von Wärmedämmung an kleinen Gebäuden (400 qm Grundfläche, bis 7,00 m Höhe) entfällt ebenfalls ersatzlos.

Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO Bln) - nur noch anzeigepflichtig

Größere Vorhaben, für die bisher eine Baugenehmigung notwendig war, müssen künftig nur noch der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden. Vorhaben, die darunter fallen, müssen durch bauvorlagenberechtigte Personen projiziert und überwacht werden. Die Behörde erhält nur Gelegenheit zu prüfen, ob das Vorhaben gegen einen Bebauungsplan verstößt. Die Architekten oder Bauingenieure sind in diesem Verfahren für die Einhaltung öffentlichen Rechts verantwortlich.

Bis auf Sonderbauten (§2 Abs. 4 BauO Bln) unterliegen alle Gebäude diesem Verfahren, soweit es sich um Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes handelt und diese dem B- Plan entsprechen.

Ein Vorhaben, kann auch in der Genehmigungsfreistellung abgewickelt werden, wenn es sich außerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes befindet, jedoch durch planungsrechtlichen Bescheid (§74 Abs. 2 BauO Bln) insgesamt die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens festgestellt worden ist.

Der Bauherr darf in den o.g. Fällen grundsätzlich bereits einen Monat nach Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde mit dem Bau beginnen. (Vorfristiger Baubeginn in Abstimmung mit den Behörden)

Beispiel:

Unter die Genehmigungsfreistellung für Gebiete , in denen ein Bebauungsplan existiert, fällt u. a. der Bau von mehrgeschossigen Wohnhäusern oder Bürogebäuden mit einer Höhe von bis zu 22,0 m.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 64 BauO Bln)

Auch hier müssen die Vorhaben durch bauvorlagenberechtigte Personen projiziert und überwacht werden. Das Verfahren findet dort Anwendung, wo ein Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes errichtet werden soll. Der Bescheid der Behörde ist eine im Wesentlichen bauplanungsrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Baugenehmigungsverfahren (§ 65 BauO Bln)

Nur noch Sonderbauten (z. B. Hochhäuser, Schulen, größere Verkaufsstätten oder Bürogebäude, Versammlungsstätten, Krankenhäuser, größere Gastronomiebetriebe etc.) unterliegen dem Baugenehmigungsverfahren. Grund hierfür ist das besondere Gefahrenpotenzial, das von solchen Gebäuden und Nutzungen ausgehen kann. Das Prüfprogramm ist im Kern nur noch auf die spezifisch baurechtlichen Anforderungen, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit, beschränkt.

Deutsch – polnische Kooperationsmöglichkeiten

Unter www.pomerania.de finden Firmen u. a. interessante Hinweise und Themen zu deutsch – polnischen Unternehmenskooperationen bzw. zum polnischen Recht. Das Service- und Beratungszentrum Anklam veranstaltet am 21.09.2006 ab 10.00 Uhr einen Beratungstag zum polnischen Recht.

Folgende Themen werden behandelt:

- Unternehmensgründung in Polen
- Immobilienerwerb in Polen
- Beschäftigung von polnischen Arbeitnehmern in Polen und Deutschland
- Werkvertrag und Kaufvertrag nach polnischem Recht
- Einbeziehung von AGB nach polnischem Recht
- Gerichtsstandsvereinbarung

Die Beratung wird in Einzelgesprächen durchgeführt und ist kostenfrei.

Termine werden nach Vereinbarung vergeben. Ort der Veranstaltung ist das Büro des SBC Anklam – Demminer Straße 71-74, 17389 Anklam, Tel. 03971- 212751.