

Bearbeiter	Frau Rübesam
Zeichen	II E 11
Dienstgebäude:	
Württembergische Str. 6	
10707 Berlin-Wilmersdorf	
Zimmer	1518
Telefon	030 90139-4356
intern	(9139)
Fax	030 9028-3244
Datum	13. April 2016

Rundschreiben SenStadtUm II E Nr. 46/2016

Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 1 Satz 3 Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

Diverse Anfragen zur Auslegung des § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln geben Anlass zu diesem Rundschreiben:

§ 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln:

„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.“

Wenn also Planungsrecht den Grenzanbau eines Vorhabens zulässt, wird dadurch bauordnungsrechtliches Abstandsflächenrecht verdrängt (Vorrang des Planungsrechts).

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass mit der BauO Bln 2005 in § 6 Abs. 1 Satz 3 der Begriff „Nachbargrenze“ durch den Begriff „Grundstücksgrenze“ ersetzt wurde. Dadurch wurde der Anwendungsbereich des planungsrechtlichen Vorrangs gegenüber dem Abstandsflächenrecht auf die straßenseitige und die hintere Grundstücksgrenze erweitert.

Folgende planungsrechtliche Vorschriften und Tatbestände treffen Aussagen darüber, ob an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf:

1. Planungsrechtliche Vorschriften im **Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB:**

- **Regelungen über die geschlossene Bauweise** (§ 22 Abs. 3 BauNVO¹ bzw. § 8 Nr. 18 Bauordnung für Berlin - BO 58 - in der Fassung vom 21.11.1958²), wonach an die Grenze gebaut werden muss,

¹ § 22 Abs. 3 BauNVO: „In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.“

- **entlang den Grundstücksgrenzen verlaufende**
 - **Baulinien** (§ 23 Abs. 2 BauNVO³) bzw.
 - **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO⁴),
 - insbesondere im Falle der **Baukörperausweisung**⁵, nach denen an die Grenze gebaut werden muss bzw. darf.
- **sonstige ausdrückliche Festsetzungen**, wonach an die Grenze gebaut werden muss oder darf;
Bsp.: Für das Kerngebiet wird als Bauweise festgesetzt: An die seitlichen Grundstücksgrenzen muss bis in einer Tiefe von 10m gerechnet von der straßenseitigen Baulinie, über alle Geschosse herangebaut werden.
- **Regelungen in der offenen Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO bzw. § 8 Nr. 14 BO 58⁶), wonach an die Grenze gebaut werden darf,
 - a) bei **Doppelhäusern** (zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinander gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude);
 - b) bei **Hausgruppen** (mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinander gebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge);
- **Regelungen über die abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO⁷), wonach durch Festsetzungen an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf;
- **Qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 Abs. 1 BauGB ohne Festsetzung der Bauweise**, soweit die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche den Grenzanbau zulässt (darf-Fall);
- **Entscheidungen nach § 31 BauGB** (Ausnahmen und Befreiungen), die eine Grenzbebauung ermöglichen (darf-Fall).

Hinweis:

Dies gilt auch im Geltungsbereich des Baunutzungsplans. Dort ist zu beachten, dass die festgesetzte geschlossene Bauweise auf die Flächen innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe beschränkt ist (vgl. OVG Berlin, Beschluss vom 28.01.1981, BRS 38 Nr. 119). Wird für die Überschreitung der Bebauungstiefe bei Grenzbauten eine Ausnahme nach § 8 Nr. 2 BO 58 erteilt, verdrängt diese Entscheidung Abstandsflächenrecht gem. § 6 Abs. 1 Satz 3. In diesen Fällen bedürfen die nachbarlichen Belange besonderer Würdigung, auch wenn die Ausnahme nicht nachbarschützende Festsetzungen betrifft (z.B. hinsichtlich der Bebauungstiefe).

² § 8 Nr. 18 BO 58: „In der geschlossenen Bauweise ist von Nachbargrenze zu Nachbargrenze zu bauen. Dies gilt nicht für den Fall, dass hierdurch das Maß der Nutzung überschritten würde oder dass die notwendigen Abstandsflächen nicht mehr vorhanden wären. Abweichungen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.“

³ § 23 Abs. 2 BauNVO: „Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktretten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“

⁴ § 23 Abs. 3 BauNVO: „Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.“

⁵ **Baukörperausweisung:** Festsetzungen über die Grundfläche der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, oder der Gebäudehöhe

⁶ § 8 Nr. 14 BO 58: „In der offenen Bauweise sind zulässig:

a) Einzelhäuser;

b) Doppelhäuser, wenn sie gleichzeitig errichtet und als Einheit gestaltet werden.

Reihenhäuser in Längen bis 50 m können ausnahmsweise zugelassen werden.“

⁷ § 22 Abs. 4 BauNVO: „Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“

2. Entscheidungen im **unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB**, die aufgrund der Gegebenheiten der Umgebung eine Grenzbebauung vorgeben (muss-Fall) oder zulassen (darf-Fall), gelten ebenso als vorrangig, vgl. OVG Bln, U. v. 18.03.2005 – OVG 2 B 11.03.

Hinweis:

Somit hat der Fachbereich Stadtplanung bei Vorhaben gem. § 34 BauGB und bei Vorhaben im Geltungsbereich eines nicht qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB in seiner Stellungnahme gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Aussage zur Zulässigkeit einer im Lageplan dargestellten Grenzbebauung zu treffen, denn gem. § 34 Abs. 1 ist ein Vorhaben nur zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3. Im **Außenbereich nach § 35 BauGB** sind grundsätzlich Abstandsflächen einzuhalten, da ein Vorrang des Bauplanungsrechts nur dann bestehen kann, wenn bauplanungsrechtliche Vorschriften überhaupt Voraussetzungen für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Baukörpers an der Grundstücksgrenze benennen. Dies ist im Außenbereich nicht der Fall, weil es im Außenbereich keine planungsrechtliche Vorschrift zu einer Grenzbebauung gibt (OVG Sachsen, 17.07.2003, 1 B 438/01, BauR 2003, 1867).

Im Auftrag

T. Meyer