

Antrag Genehmigungsfreistellungsverfahren, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (außer Werbung), Baugenehmigungsverfahren

Informationen im Überblick



1. Grundsätzliches

Mit diesem Informationsblatt wollen wir Ihnen einen Überblick geben welche Unterlagen i.d.R. einzureichen sind und was Sie noch beachten sollten. Das Informationsblatt gilt für folgende Verfahren:

- § 62 BauO Bln - Genehmigungsfreistellungsverfahren
- § 63 BauO Bln - vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- § 63b BauO Bln - vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum
- § 64 BauO Bln - Baugenehmigungsverfahren

Nutzen Sie vor Einreichung eines Antrages die **Bauberatung**.

- Fachbereich Stadtplanung stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de
- Fachbereich Bauaufsicht bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de
- Untere Denkmalschutzbehörde denkmalschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de

2. Antrag und einzureichende Unterlagen

Zur Beantragung reichen Sie bitte die Bauvorlagen als **Ausfertigung in Papier und zusätzlich in digitaler Form** beim Fachbereich Bauaufsicht des Stadtentwicklungsamtes wie folgt ein:

Formale Bauvorlagen - Anträge	Notwendige Anzahl
a) Antragsformular (Bauvorlageberechtigung, ggf. Vollmacht, Herstellungskosten, Angabe Gebäudeklasse, ggf. Sonderbau, Anträge bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Abweichungen, Unterschriften)	einfach Papier und digital
b) Ggf. Nachbarzustimmung(en)	
c) Digitale Bauvorlagen (ausschließlich auf CD, auch für Nachreichungen)	
d) Statistischer Erhebungsbogen je Eingang) 1x Baugenehmigung BG, 1x Baufertigstellung BF	
Bauvorlagen	zweifach Papier und digital
e) Auszug Flurkarte	
f) Lageplan (i.d.R. vom/von ÖbVI)	
g) Flächennachweis (i.d.R. vom/von ÖbVI)	
h) Baubeschreibung	
i) Nachweis gem. § 49 BauO Bln (Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gem. AV Stellplätze, ggf. Ablöseantrag)	
j) Nachweis gem. § 50 BauO Bln -Barrierefreies Bauen AV Barrierefreies Bauen Bei Wohngebäuden: Formular 170 „Beschreibung der Maßnahmen des barrierefreien Bauens“	
k) Bei Wohnen: Nachweis gem. § 8 BauO Bln (AV Kinderspielplätze)	
l) Betriebsbeschreibung (bei gewerblicher Nutzung)	
m) Bauzeichnungen	
n) Bei § 63b BauO Bln: Bescheid des Wohnungsamtes (Zweckentfremdung)	
Bautechnische Nachweise	zweifach Papier und digital
o) Prüfbericht Brandschutznachweis sowie Brandschutznachweis in digitaler Form (Bei § 64 BauO Bln noch <u>vor</u> Erteilung der Baugenehmigung)	
p) Prüfbericht zum Standsicherheitsnachweis sowie den Standsicherheitsnachweis in digitaler Form	
q) Ggf. Prüfberichte Schall- und Erschütterungsschutz sowie für Energieeinsparung in digitaler Form	

Beachten Sie bitte, dass ggf. weitere Unterlagen erforderlich sind bzw. auf Unterlagen verzichtet wird.

Wichtig: alle Unterlagen müssen in **digitaler Form** vorliegen.

Der Antrag kann **mit dem Antragsassistenten auch Online** eingereicht werden unter:

<https://www.berlin.de/sen/sbw/service/formularcenter/bereich-bauen/bauaufsicht/#online>

3. Beispiele für Anträge auf Ausnahme, Befreiung und Abweichung

Für weite Teile des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf gelten festgesetzte oder übergeleitete Bebauungspläne, für die unter Umständen Abweichungsanträge zu stellen sind. Im Folgenden finden Sie Beispiele für bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Abweichungsanträge; im Übrigen nutzen Sie gerne unsere Beratungsangebote.

Bauplanungsrecht	
Antrag auf Ausnahme / Zustimmung nach § 23 BauNVO	<p>Bspw. für die...</p> <ul style="list-style-type: none"> - ... geringfügige Überschreitung der Baufluchtlinie / Baugrenze / Baulinie durch Gebäudeteile - ... Errichtung von Nebenanlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche
Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB:	<p>Bspw. für...</p> <ul style="list-style-type: none"> - ... die Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe durch Gebäude oder Gebäudeteile (von ... auf ... / durch ...) im Geltungsbereich des Baunutzungsplans - ... ein Vorhaben, dessen geplante Art der baulichen Nutzung nur ausnahmsweise zulässig ist - ... eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise im Geltungsbereich des Baunutzungsplans
Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB:	<p>Bspw. für die Überschreitung...</p> <ul style="list-style-type: none"> - ... der zulässigen bzw. bestehenden GRZ von ... auf ... - ... der zulässigen bzw. bestehenden GFZ von ... auf ... - ... der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von ... um ... auf ... <p>Sowie für alle Abweichungen, die nicht unter die Tatbestände einer planungsrechtlichen Zustimmung oder Ausnahme fallen, bspw. für...</p> <ul style="list-style-type: none"> - ... die mehr als geringfügige Überschreitung der Fluchtlinie bzw. Baugrenze / Baulinie durch Gebäudeteile oder Gebäude - ... die Errichtung von baulichen Anlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die nicht in den Abstandsflächen zulässig sind
Antrag auf Abweichungen vom Bauordnungsrecht:	<p>Bspw.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung oder Überdeckung der Abstandsflächen gem. § 6 BauO Bln - Barrierefreiheit gem. § 51 BauO Bln (Unter Angabe von Kompensationsmaßnahmen und dem Nachweis des unverhältnismäßigen Mehraufwands)

3. Wichtige Adressen

- **Details** zu einzureichenden Unterlagen finden Sie in der Bauverfahrensverordnung - BauVerfV
- **Formulare** finden Sie unter:
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/bauen.shtml>
- **Bauaufsichtliche Regelungen** finden Sie unter:
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/de/baurecht.shtml>
- Hinweise zu **elektronischen Bauvorlagen** finden Sie unter:
<https://www.berlin.de/ebg/>
- Bitte beachten Sie den **Leitfaden Baunebenrecht**
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/de/leitfaden.shtml>

4. Baunebenrecht - Kontaktadressen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Denkmalschutz	Ob Belange des Denkmalschutzes berührt sind (Denkmalgesamtanlage, Denkmalensemble, Einzeldenkmal, Gartendenkmal, Bodendenkmal oder Umgebungsschutz) und ggf. eine separate denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist, ist im Genehmigungsverfahren eigenständig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu klären.	
	@	denkmalschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de
	www	https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/denkmalschutz/
Soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutz)	Bei Vorhaben im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz) nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist im Genehmigungsverfahren ggf. eine gesonderte erhaltungsrechtliche Genehmigung nach § 173 BauGB erforderlich. Der Antrag auf Genehmigung gemäß § 173 BauGB ist beim Fachbereich Stadtplanung zu stellen.	
	@	milieuschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de
	www	www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de/
Baumschutz Artenschutz Landschaftsplanung	Bei Beeinträchtigung des Baumbestandes und/oder zur Prüfung der Belange des Artenschutzes auf dem Grundstück, ist im Genehmigungsverfahren das Umwelt- und Naturschutzamt eigenständig zu kontaktieren. Verbote und Festsetzungen der Landschaftspläne sind zu beachten. In einem großen Teil des Innenstadtbereichs des Bezirkes (S-Bahn-Ring) ist für Baugrundstücke und Spielplätze der Nachweis des jeweils festgesetzten Biotopflächenfaktors zu erbringen.	
	@	baumschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de freilandartenschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de
	www	https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/

Öffentliches Grün Straßenbäume	Bei Beeinträchtigungen von Straßenbäumen ist das Straßen- und Grünflächenamt in allen Verfahren eigenständig zu kontaktieren.	
	@	gruenflaechen@charlottenburg-wilmersdorf.de
	www	https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/strassen-und-gruenflaechenamt/
Straßenrecht	Für Bauteile (Vorbauten, Lichtschächte etc.), die in das öffentliche Straßenland hineinragen sowie für die Anordnung von Anlagen auf öffentlichem Straßenland (Gehwegüberfahrten, Liefer- und Ladezonen, Fahrradständer, Feuerwehrflächen etc.) ist eigenständig das Straßen- und Grünflächenamt zu kontaktieren.	
	@	tiefbau@charlottenburg-wilmersdorf.de svb@charlottenburg-wilmersdorf.de sondernutzung-bau@charlottenburg-wilmersdorf.de
	www	https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/strassen-und-gruenflaechenamt/
Zweckentfremdung	Sofern Belange des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes berührt sind, ist das Wohnungsamt eigenständig zu kontaktieren Der Bescheid des Wohnungsamtes über die Zweckentfremdung ist der Bauaufsicht vorzulegen.	
	@	zweckentfremdung@charlottenburg-wilmersdorf.de
	www	https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/amt-fuer-buergerdienste/wohnungsamt/

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Die Einhaltung aller einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen obliegt der Bauherrenschaft bzw. den bevollmächtigten Entwurfsverfassenden.

Bezirksamt Charlottenburg- Wilmersdorf von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin
bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de
stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de



Stadtentwicklungsamt

