



Bezirksämter (alle) von Berlin
- Stadtplanung -

Bearbeiter/in Frau Leischner
Zeichen I C Jur 3

Dienstgebäude
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin-Wilmersdorf

Zimmer 4063
Telefon 90139-3993
Intern (9139)-3993
E-Mail
Veronika.Leischner@sensw.berlin.de

Datum: 8. Dezember 2021

Rundschreiben SenStadtWohn I C Nr. 2/2021

Umgang mit Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke außerhalb der Baugebiete

§ 14 BauNVO regelt die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in Baugebieten gem. § 1 Abs. 2 BauNVO i. V. m. §§ 2 bis 11 BauNVO. Für bestimmte Flächen mit eigenständigem Nutzungszweck außerhalb der o.g. Baugebiete, wie zum Beispiel Gemeinbedarfs-, Versorgungs- oder Grünflächen sowie etwa Flächen für Sport- und Spielanlagen oder für die Abwasserbeseitigung sind Nebenanlagen nicht i. S. v. § 14 BauNVO zu beurteilen.


Die Privilegierungen der §§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, 20 Abs. 4, 21 Abs. 3 und 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind nur auf Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO in Baugebieten nach der BauNVO anwendbar. Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke außerhalb der Baugebiete sind damit vollumfänglich bei der Berechnung und Verortung zu berücksichtigen.


Für diese eigene Art der Nebenanlagen können jedoch durch entsprechende textliche Festsetzungen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung bzw. von der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden. Über diese ist im Genehmigungsverfahren nach § 31 Abs. 1 BauGB zu entscheiden. Mögliche textliche Festsetzungen lauten:

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

Homepage
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen:

 3, 7 Fehrbelliner Platz

 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100 BIC: PBNKDEFF100

Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600 BIC: BELADEBEXX

Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE5310000000010001520 BIC: MARKDEF1100

Für die Grundfläche:

„Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche/Grundflächenzahl durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der ... (Bezeichnung der nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Fläche) dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche/Grundflächenzahl von ... zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Für die Geschossfläche:

„Die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche/Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der ... (Bezeichnung der nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Fläche) dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Geschossfläche/Geschossflächenzahl von ... zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Für die Baumasse

„Die Überschreitung der zulässigen Baumasse/Baumassenzahl durch die Baumasse von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der ... (Bezeichnung der nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Fläche) dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Baumasse/Baumassenzahl von ... zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Für die überbaubare Grundstücksfläche:

„Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der ... (Bezeichnung der nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Fläche) dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.“

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Baulinie)
bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Baugrenze)
bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 4, Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Bebauungstiefe)*

Im Auftrag

Dr. Schwarz