

Fortgeltende städtebauliche Vorschriften der Bauordnung für Berlin - BO 58 -

in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104)

INHALTSVERZEICHNIS

§ 6 Voraussetzungen der Bebauung	1
§ 7 Grundbestimmungen für die bauliche Nutzung der Grundstücke.....	1
§ 8 Abstands- und Freiflächenregeln	3
§ 9 Geschossregeln	4

§ 6 Voraussetzungen der Bebauung

Grundsätzliche Voraussetzungen

3. Grundstücke, die im Baunutzungsplan (§ 7 Nr. 2 dieser Bauordnung) als Waldgebiet ausgewiesen sind, dürfen nicht bebaut werden.

§ 7 Grundbestimmungen für die bauliche Nutzung der Grundstücke

Allgemeines

2. Enthält der Bebauungsplan hinsichtlich der baulichen Nutzung nicht alle zur Entscheidung über den Baugenehmigungsantrag erforderlichen Festsetzungen, so gelten die nachstehenden Vorschriften in Verbindung mit dem als Teilplan zum Generalbebauungsplan aufgestellten Baunutzungsplan.
3. Liegt ein Bebauungsplan noch nicht vor ..., so gelten die nachstehenden Vorschriften in Verbindung mit dem Baunutzungsplan.

Art der Nutzung

4. Als Baugebiete werden unterschieden:
 - a) Dorfgebiete;
 - b) Wohngebiete, und zwar:
 - aa) reine Wohngebiete;
 - bb) allgemeine Wohngebiete;
 - c) gemischte Gebiete;
 - d) Arbeitsgebiete, und zwar:
 - aa) beschränkte Arbeitsgebiete;
 - bb) reine Arbeitsgebiete;
 - e) Kerngebiete.
5. In den Baugebieten sind nur bauliche Anlagen, Betriebe und sonstige Einrichtungen zulässig, die der Bestimmung des betreffenden Baugebietes nach Art, Umfang und Zweck entsprechen und durch ihre Benutzung keine Nachteile oder Belästigungen verursachen können, die für die nähere Umgebung nicht zumutbar sind.

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VI D – Oberste Bauaufsicht; Württembergische Str. 6, 10707 Berlin-Wilmersdorf
Tel.: +49 30 9012-4979; Fax: +49 30 9028-3244; E-Mail: bauaufsicht@senstadt.verwalt-berlin.de; Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

6. Im Dorfgebiet sind zulässig:
- Gebäude für land- und forstwirtschaftliche sowie für gärtnerische Zwecke, Wohngebäude;
 - Ladengeschäfte und gewerbliche Kleinbetriebe, die den notwendigen Bedürfnissen der Bevölkerung in dem Gebiet entsprechen;
 - Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den notwendigen Bedürfnissen der Bevölkerung in dem Gebiet entsprechen, sowie Gebäude der örtlichen Verwaltung und Gaststätten.
7. Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig.
8. Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude;
 - Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, und Fremdenheime.
- Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und für die öffentliche Verwaltung können zugelassen werden.
9. In gemischten Gebieten sind zulässig:
- Wohngebäude;
 - Geschäfts- und Bürohäuser und Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;
 - Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Verwaltung, Gaststätten, Hotels, Fremdenheime, Vergnügungsstätten, Versammlungsräume und ähnliches.
- Ausnahmsweise sind gewerbliche Betriebe mittleren Umfanges zulässig, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können.
10. Im beschränkten Arbeitsgebiet sind zulässig:
- Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;
 - Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser;
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
11. Im reinen Arbeitsgebiet sind zulässig:
- Gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonderen nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen;
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
12. Im Kerngebiet sind zulässig:
- Geschäfts- und Bürohäuser einschließlich Ladengeschäfte;
 - Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gaststätten, Hotels, Fremdenheime, Vergnügungsstätten, Versammlungsräume und ähnliches;
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
- Wohnungen für andere als die in Buchstabe c) genannten Zwecke und nicht störende gewerbliche Betriebe können zugelassen werden.

Maß der Nutzung

13. Das Maß der Nutzung in den Baugebieten ergibt sich aus der im Baunutzungsplan angegebenen Baustufe. innerhalb der Baustufe bestimmt es sich nach der bebaubaren Fläche des Baugrundstücks sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. In den beschränkten und reinen Arbeitsgebieten bestimmt es sich jedoch nach der Baumassenzahl (m^3 umbauten Raumes je m^2 des Baugrundstücks).
14. Abweichend von Nummer 13 Satz 2 kann eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschossflächenzahl (m^2 der Summe der Flächen aller Vollgeschosse geteilt durch die Fläche des Baugrundstücks) zugelassen werden.
15. Das Maß der Nutzung beträgt:

In Baustufe	Geschosszahl	Bebaubare Fläche	Geschossflächenzahl (Nummer 14)	Baumassenzahl (Nummer 13)
II/1	2	0,1	0,2	0,8
II/2	2	0,2	0,4	1,6
II/3	2	0,3	0,6	2,4
III/3	3	0,3	0,9	3,6
IV/3	4	0,3	1,2	4,8
V/3	5	0,3	1,5	6,0
6	-	0,6	-	8,4

In der Baustufe V/3 ist eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschossflächenzahl 1,8 (Baumassenzahl 7,2) zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur Geschossflächenzahl 2,0 (Baumassenzahl 8,0) zugelassen werden.

Die Baustufe 6 bleibt für reine und beschränkte Arbeitsgebiete vorbehalten. In den beschränkten und reinen Arbeitsgebieten der übrigen Baustufen darf die bebaubare Fläche

- in den Baustufen II/1, II/2 und II/3 höchstens 0,4,
- in den Baustufen III/3, IV/3 und V/3 höchstens 0,5

der Fläche des Baugrundstücks betragen.

16. In den Baustufen II/1 und II/2 gilt die offene Bauweise (§ 8 Nr. 13), in den Baustufen II/3 bis 6 gilt die geschlossene Bauweise (§ 8 Nr. 18).

§ 8 Abstands- und Freiflächenregeln**Bebauungstiefe**

1. Die größte Bebauungstiefe, gerechnet von der straßenseitigen zwingenden Baulinie, Baugrenze oder Baufluchtlinie an, beträgt für
- a) reine und allgemeine Wohngebiete in der offenen Bauweise 20 m und in der geschlossenen Bauweise 13 m,
 - b) gemischte Gebiete 20 m,
 - c) Kerngebiete 30 m.
2. Über die in Nr. 1 bezeichnete Begrenzung hinaus können Gebäude oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Bauweise

14. In der offenen Bauweise sind zulässig:
 - a) Einzelhäuser;
 - b) Doppelhäuser, wenn sie gleichzeitig errichtet und als Einheit gestaltet werden. Reihenhäuser in Längen bis zu 50 m können ausnahmsweise zugelassen werden.
16. Im Bauwuch zwischen Nachbargebäuden können eingeschossige Zwischenbauten zugelassen werden (Kettenbau).
18. 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 Abstandflächen nicht mehr vorhanden wären. Abweichungen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

§ 9 Geschossregeln**Gebäudehöhen**

5. Die Gebäudehöhe (§ 8 Nr. 4) darf das Vierfache der zugelassenen Zahl der Vollgeschosse in Metern nicht überschreiten.
6. Eine geringere Gebäudehöhe kann gefordert werden, um ein einheitliches Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild zu erhalten oder zu erreichen.
7. Eine größere Gebäudehöhe kann, insbesondere für Türme und Fabrikschornsteine, zugelassen werden, wenn Gründe der Flugsicherung, der Gesundheit oder sonstige Gründe des öffentlichen Wohles nicht entgegenstehen.
8. Dachgeschosse und zurückgesetzte Geschosse sowie Dachaufbauten dürfen in der Regel nicht über eine Ebene hinausgehen, die an der Frontwand in der zugelassenen Gebäudehöhe ansetzt und in einem Winkel von 45 Grad gegen die Waagerechte ansteigt.