



Geschäftszeichen (bitte angeben)

Bau 3 110

Herr Stolle

Tel. +49 30 9018-**22885**

matthias.stolle@ba-mitte.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Dienstgebäude: Rathaus Mitte

Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin

Zimmer: **1007**

Stand: November 2021

Merkblatt:

Überschneidungen privater/öffentlicher Hochbauvorhaben mit dem öffentlichen Straßenland

Im Leitfaden zum Baunebenrecht vom 17.05.2018 der obersten Bauaufsicht Berlin ist festgehalten:

„Eine Baugenehmigung bescheinigt seit der Änderung der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) im Jahr 2005 nicht mehr die umfassende Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Aufgabe der sog. Schlusspunkttheorie). Vielmehr muss die Bauherrin oder der Bauherr eigenverantwortlich die Einhaltung von solchen Vorschriften sicherstellen, die die Bauaufsichtsbehörde nicht überprüft, und ggf. von anderen Behörden die Genehmigungen einholen. Dadurch ist die Eigenverantwortung der Bauherrin oder des Bauherrn gestärkt und ein wesentlicher Beitrag zum Bürokratieabbau vollzogen worden.“

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/leitfaden_baunebenrecht.pdf

Im Folgenden sind demnach die mit dem Straßen- und Grünflächenamt Mitte von Berlin abzustimmenden Themen zusammengefasst. Dieses Merkblatt hat informativen Charakter und ist als Nachweis der Unterrichtung des Antragsstellers durch das Straßen- und Grünflächenamt zu verstehen.

Grundsätzliches

Geplante Neubauten / Umbauten / Sanierung dürfen sich ausschließlich innerhalb der Grundstücksgrenzen erstrecken.

Einer Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenland stimmt das Straßen- und Grünflächenamt nur auf der Grundlage der Vorschriften des Berliner Straßengesetzes einschließlich seiner Ausführungsvorschriften zu.

Anpassung an den Bestand

Entsprechend der Ausführungsvorschriften für Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) des § 7 des BerlStrG sind Baukörper (Gebäude, Türe, Tore, o. Ä.) grundsätzlich an die vorhandenen Höhen des Gehweges anzupassen. Dies ist durch den bauvorlageberechtigten Architekten zu überwachen.

Gehwegüberfahrt

Für die geplanten Gehwegüberfahrten ist vom Bauherrn ca. ein halbes Jahr vor Fertigstellung ein Antrag unter Beifügung von 2 Lageplänen im Maßstab 1:200, in dem die Überfahrt in ihren Abmaßen eingetragen ist, an das Straßen- und Grünflächenamt zu stellen. Die geplante Gehwegüberfahrt wird dann ausgehend von der lichten Weite der Durchfahrt zum Bordstein beidseitig jeweils um 1 m aufgeweitet angelegt.

Gehwegüberfahrten sind auf Grundlage der Ausführungsvorschriften für Geh- und Radwege vom 16. Mai 2013 (in der gültigen Fassung) zu planen. Die Kosten der Herstellung einschließlich notwendiger Veränderungen an vorhandenen Auf- und Einbauten der Versorgungsunternehmen sowie das evtl. Versetzen von Lichtmasten usw. sind vom Anlieger gemäß § 9 Berliner Straßengesetz vom 13. Juli 1999 (in der gültigen Fassung) zu tragen. Die anfallenden Kosten für den Rückbau evtl. vorhandenen

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(barrierefrei)

Verkehrsverbindungen
Bahn: U5, Bhf. Schillingstraße
Bus: N5 (Schillingstraße)
Tram: M5, M6, M8 (Büschingstraße)

Bankverbindungen:
IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02
BIC: PBNKDEFFXXX **Postbank Berlin**
IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06
BIC: BELADEBEXXX **Sparkasse Berlin**

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG
zentral: post@ba-mitte.berlin.de
Twitter/Instagram: @ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin **YouTube:** BA Mitte

Gehwegüberfahrten sind ebenfalls vom Bauherrn zu tragen. Mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers kann der Anlieger auf eigenen Wunsch und nach zuvor erfolgter Antragstellung die Herstellung, Änderung oder den Rückbau von Gehwegüberfahrten durch eine in Berlin zugelassene und beim Straßenbaulastträger gelistete Fachfirma selbst ausführen lassen.

Änderungen vorhandener Gehwegüberfahrten und der Rückbau nicht mehr benötigter Gehwegüberfahrten sind ebenfalls wie vorgenannt zu beantragen. Alle Anträge sind gebührenpflichtig.

Kellerlichtschächte

Kellerlichtschächte dürfen einschließlich Wandung bis 50 cm in den Gehweg hineinragen, soweit dies durch vorhandene Anlagen der Versorgungsunternehmen möglich ist.

Sollte das Maß überschritten werden, ist ein Antrag auf dauerhafte Sondernutzung beim Straßen- und Grünflächenamt Mitte zu stellen, wobei die Genehmigung von der Stellungnahme der Versorgungsunternehmen abhängig ist.

Kellerlichtschächte dürfen nicht aus Kunststoff bestehen und sollen nicht als Band ausgeführt werden. Zwischen den einzelnen Schächten ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten, da dieser Bereich den Versorgungsunternehmen und deren Anlagen und Schachtbauwerken vorbehalten ist.

Abdeckungen von Kellerlichtschächten müssen mit ihrer Oberfläche eine ausreichende Rauigkeit aufweisen. Die Maschenweite bei Gitterrosten darf das Maß von 10 mm x 30 mm nicht überschreiten.

Die Kellerlichtschächte müssen neben dem Erddruck auch eine Verkehrslast von 30 kN/m² aufnehmen können. Abdeckungen für Kellerlichtschächte müssen für eine Verkehrslast von mindestens 11 kN/m² bemessen sein. Die Abdeckung muss bündig an das Quer- und Längsgefälle (0 % bis 6 %) des Gehwegs anzupassen sein. Die Wiederherstellung des Gehweges wird durch das Straßen- und Grünflächenamt Mitte veranlasst, alle entstehenden Kosten sind vom Bauherrn zu tragen und werden per Bescheid zugestellt.

Zur Entwässerung der Kellerlichtschächte dürfen keine Sickerpackungen verbaut werden. Die Entwässerung hat rohrgeführt innerhalb des Gebäudes in den Mischwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe zu erfolgen.

Türen und Tore

Türen und Tore dürfen nicht ins öffentliche Straßenland aufschlagen. Fluchttüren, die gemäß Baugenehmigung ins öffentliche Straßenland aufschlagen müssen, sind ausschließlich im Notfall zu benutzen und ansonsten von innen zu sichern.

Vorbauten (Balkone, Erker, Überbauten, etc.)

Die geplanten Vorbauten dürfen nur im Rahmen der Vorschriften des Berliner Straßengesetzes und der Berliner Bauordnung ins öffentliche Straßenland ausladen.

Über öffentlichen Straßen von mindestens 12 m Breite, gelten hineinragende Balkone, Erker u. andere Vorbauten in einer lichten Höhe von 4,50 m – mit Zustimmung der Straßenbaubehörde auch ab 3 m – als Anliegergebrauch. Dabei gilt folgender Grundsatz für die Weite der Ausladung ins öffentliche Straßenland:

höchstens 0,60 m bei einer Breite der öffentlichen Straße von 12 m,

um weitere 0,10 m je 1 m weiterer Breite der öffentlichen Straße;

Ausladung von Erker und Vorbauten: maximal 1,15 m,

Ausladung von Balkonen: maximal 1,50 m.

Vorbauten sind laut § 6 BauO Bln auch als Anliegergebrauch zu betrachten, wenn in einem betrachteten Geschoss, durch die Addition der Einzellänge jedes Vorbaus, weniger als ein Drittel der jeweiligen Außenwandlänge in Anspruch genommen wird.

Baugrubenverbau, Anker, Baustelleneinrichtung, prov. Gehwegüberfahrt, Abriss,

Hausanschlüsse

Sondernutzungserlaubnisse für die Einrichtung von Baustellen dürfen nur erteilt werden, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung des fließenden oder ruhenden Straßenverkehrs nicht zu erwarten ist, es sei denn, das Bauvorhaben kann ohne Inanspruchnahme des Straßenlandes nicht mit einem wirtschaftlich und technisch vertretbaren Aufwand

durchgeführt werden. In diesem Fall ist die Inanspruchnahme des Straßenlandes auf das geringstmögliche Maß und den kürzesten Zeitraum zu beschränken. Die hierfür erforderlichen Nachweise hat der Bauherr zu erbringen. Die Erlaubnis von Sondernutzungen für Bauarbeiten, die sich auf den fließenden oder ruhenden Fahrzeugverkehr im übergeordneten Straßennetz auswirken, soll zwei Monate vor Baubeginn beantragt werden. Sondernutzungserlaubnisse im übergeordneten Straßennetz dürfen nur im Einvernehmen mit der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung erteilt werden. Äußert sich die für Verkehr zuständige Senatsverwaltung nicht innerhalb von sechs Wochen, so gilt das Einvernehmen gegenüber der für die Erteilung der Sondernutzungserlaubnis zuständigen Behörde als erklärt. Bei verspäteter Antragstellung kann der Nachweis für die Notwendigkeit einer Inanspruchnahme öffentlichen Straßenlandes nicht auf Umstände gestützt werden, die bei rechtzeitiger Antragstellung nicht vorgelegen hätten.

Für die Phasen der Baudurchführung sind vom Bauherrn rechtzeitig entsprechende Sondernutzungsanträge zu stellen.

Für die straßenbehördliche Anordnung während der Bauzeit ist ein zusätzlicher Antrag bei der Straßenverkehrsbehörde, Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin, von der ausführenden Firma einzureichen. Für den Verbau sowie das Einbringen der Anker sind zusätzlich die Zustimmungen aller Versorgungsunternehmen einzuholen.

Der Verbau darf nicht ins öffentliche Straßenland hineinragen, die Verbohlung ist auf dem eigenen Grundstück auszuführen. Nur unter Zugrundelegung triftiger technischer Gründe kann eine Sondernutzungsgenehmigung für die Errichtung eines Verbaus im öffentlichen Straßenland in Aussicht gestellt werden. Nach Beendigung seiner Funktion ist ein solcher Verbau vollständig aus dem öffentlichem Straßenland zu entfernen. Weitere Auflagen werden mit der Erteilung der Sondernutzungserlaubnis auferlegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Neubau den vorhandenen Gehweghöhen anzupassen ist bzw. unbedingt vor Baubeginn mit dem Straßen- und Grünflächenamt, höhenmäßig abzustimmen ist (siehe Punkt Anpassung an den Bestand). Für diese Abstimmung ist ein amtlich vermessener Lageplan mit verdichteten Höheneintragungen

sowie Längs- und Quergefällen auf Grundlage der Ausführungsvorschriften für Geh- und Radwege erforderlich und zur Freigabe einzureichen.

Sollte eine Anpassung des Baukörpers an den Gehwegbestand mit seinen vorhandenen Höhen unterbleiben und werden dadurch Veränderungen am öffentlichen Straßenland notwendig, so sind alle anfallenden Kosten, die durch einen Umbau des gesamten Straßenlandes (ggf. auch der Fahrbahn) entstehen, durch den Bauherrn zu tragen. Beauftragung und Durchführung der Maßnahme obliegen jedoch ausschließlich dem Straßen- und Grünflächenamt.

Bei erforderlicher Änderung der dauerhaften verkehrsrechtlichen Anordnung aufgrund der geplanten Baumaßnahme muss seitens des Bauherrn ein Verkehrszeichenplan erstellt und bei der Straßenverkehrsbehörde ein Antrag auf Änderung der dauerhaften verkehrsrechtlichen Anordnung gestellt werden. Änderungen des Gehweges und der Fahrbahn sowie der verkehrsrechtlichen Anordnung nach erfolgtem Baubeginn und ohne vorherige Freigabeplanung durch das Straßen- und Grünflächenamt werden nicht akzeptiert und sind auch nicht nachträglich genehmigungsfähig.

Nach der Beendigung der für die Durchführung des Vorhabens benötigten Sondernutzung, sind die Kosten für die evtl. Wiederherstellung des Gehweges bzw. Anpassung an diesen, bzw. Wiederherstellung der Fahrbahn vom Bauherrn zu tragen.

Entwässerung

Entwässerungsrinnen an Fassaden sind ausschließlich auf dem Privatgrundstück zulässig. Notüberläufe von Dachflächen im öffentlichen Straßenland sind nicht genehmigungsfähig. Die Entwässerung hat über das Privatgrundstück zu erfolgen.

Fassadenreinigungsarbeiten

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Reinigungsmaßnahmen an den Fassaden nach Möglichkeit vom eigenen Grundstück durchgeführt werden sollen. Sollte die Fassadenreinigung aus zwingenden technischen Gründen nicht vom eigenen Grundstück ausgeführt werden können, ist im Rahmen einer Sondernutzungsgenehmigung die Fahrbahn als Aufstellfläche für Hubarbeitsbühnen dem Gehweg vorzuziehen.

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(barrierefrei)

Verkehrsverbindungen
Bahn: U5, Bhf. Schillingstraße
Bus: N5 (Schillingstraße)
Tram: M5, M6, M8 (Büschingstraße)

Bankverbindungen:
IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02
BIC: PBNKDEFFXXX **Postbank Berlin**
IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06
BIC: BELADEBEXXX **Sparkasse Berlin**

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG
zentral: post@ba-mitte.berlin.de
Twitter/Instagram: @ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: BA Mitte

Straßenverkehrsbehördliche Anordnungen sind bei der jeweils zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen. Im übergeordneten Straßennetz im Bezirk Mitte ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung VI - Verkehrsmanagement (hier: Am Columbiadamm 10, 12101 Berlin), die zuständige Behörde. Für das übrige Straßennetz, den ruhenden Verkehr und sämtliche Gehwegbereiche im Bezirk Mitte ist die Straßenverkehrsbehörde des Straßen- und Grünflächenamtes Mitte (hier: Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin) zuständig.

Im Gehwegbereich sind vor Fassadenarbeiten durch den Sondernutzer Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen für ggf. vorhandene Leitungen im Gehwegbereich zu führen. Diese gilt es, vor den Belastungen durch die Hubbühnen usw. zu schützen. In Bereichen, die von U-Bahnen unterfahren werden, sind die Arbeiten mit Hubarbeitsbühnen u. ä. zusätzlich mit der BVG abzustimmen. Jegliches Gerät oder Fahrzeug im Gehwegbereich darf eine Gesamtlast von 2,8 to nicht überschreiten.

Feuerwehreinspeisung (soweit erforderlich)

Trockene Steigleitungen für die Feuerwehreinspeisung sind auf eigenem Grundstück zu errichten.

Fahrradstellplätze

Grundsätzlich sollen alle nach der Bauordnung Berlin notwendigen Fahrradabstellanlagen auf eigenem Grundstück umgesetzt werden. Die Anzahl aufzustellender Fahrradstellplätze ist den Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze) vom 11. Dezember 2007 zu entnehmen.

Fahrradabstellanlagen müssen so hergestellt werden, dass sie einem bestimmten Komfortstandard entsprechen und leicht zugänglich sind.

Einer Verortung im öffentlichen Straßenland widerspricht die Objektgebundenheit eines Stellplatzes, der durch das Baugenehmigungsverfahren, für den Betrieb eines Gebäudes vorgesehen ist.

Abstimmungen hierzu sind mit dem Straßen- und Grünflächenamt zu treffen.

Dienstgebäude
Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(barrierefrei)

Verkehrsverbindungen
Bahn: U5, Bhf. Schillingstraße
Bus: N5 (Schillingstraße)
Tram: M5, M6, M8 (Büschingstraße)

Bankverbindungen:
IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02
BIC: PBNKDEFFXXX **Postbank Berlin**
IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06
BIC: BELADEBEXXX **Sparkasse Berlin**

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG
zentral: post@ba-mitte.berlin.de
Twitter/Instagram: @ba_mitte_berlin
Facebook: @BAMitteBerlin YouTube: BA Mitte

Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen

Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden können, sind auf dem Baugrundstück zu verorten. Einer Verortung im öffentlichen Straßenland widerspricht die Objektgebundenheit eines Stellplatzes, der durch das Baugenehmigungsverfahren, für den Betrieb eines Gebäudes vorgesehen ist.

Anlieferung

Die Anlieferung von Waren o. Ä. mittels Kraftfahrzeugen hat grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass die Ein- und Ausfahrt über extra hierfür herzustellende Gehwegüberfahrten grundsätzlich vorwärts zu erfolgen hat. Von einer Anlieferung von Waren o. Ä. vom öffentlichen Straßenland aus ist abzusehen. Unter Zugrundelegung besonderer triftiger technischer Gründe, kann eine Anlieferung über öffentliches Straßenland geprüft werden.

Müllentsorgung

Vor Baubeginn sind Abstimmungen mit der Berliner Stadtreinigung (BSR) bezüglich der Müllentsorgung zu treffen (hier: Kundenbetreuung@BSR.de). Forderungen der BSR, welche Auswirkungen auf das öffentliche Straßenland haben, sind dem Straßen- und Grünflächenamt vorzulegen.