



Aktenzeichen: 00232-2023-20

Potsdam, den 10.06.2024

Verein Oberlinhaus
Frau Marlene Lücking
Rudolf-Breitscheid-Str. 24
14482 Potsdam

Hinweise zur Baugenehmigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage wird Ihnen die beantragte Baugenehmigung übersandt. Dieser Genehmigung liegen die Vorschriften der Bauordnung für das Land Brandenburg in der für das Vorhaben gültigen Fassung zugrunde.

Ihre Bauaufsichtsbehörde will Ihnen zuvor noch für Sie wichtige Erläuterungen und Hinweise vermitteln. Nutzen Sie bitte in Ihrem eigenen Interesse die Informationsmöglichkeit.

Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, der Änderung, der Nutzungsänderung sowie der Unterhaltung baulicher Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Beachten Sie deshalb bitte diese Vorschriften. Sie ersparen sich selbst und Ihrer Unteren Bauaufsichtsbehörde dadurch unangenehme Zwangsmaßnahmen.

Bitte beachten Sie, dass Sie als Bauherrin oder Bauherr und deren Rechtsnachfolger gemäß § 16 BbgBauVorIV verpflichtet sind, den Bescheid und alle dazugehörigen Bauvorlagen, Prüfberichte und Nachweise bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen haben. Des Weiteren sind Sie als Bauherrin oder Bauherr und deren Rechtsnachfolger verpflichtet, die Unterlagen nach § 16 Satz 1 BbgBauVorIV bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung des Bauvorhabens an den jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Untere Bauaufsichtsbehörde

(EDV-Ausdruck – ohne Unterschrift gültig)

Verweis auf Baurechtsvorschriften

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
- Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung - BbgBauVorIV)
- Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung - BauGebO)
- Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebGBbg)

Die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO) und ihre Verordnungen, schreiben u. a. vor:

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Bauordnung sind **die Bauherrin / der Bauherr** und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau **Beteiligten** (§§ 53 – 56 BbgBO) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Das Gesetz zur Bekämpfung der **Schwarzarbeit** ist zu beachten.

Die Baugenehmigung, einschließlich der zugehörigen Bauvorlagen, müssen an der **Baustelle** von Baubeginn an vorliegen (§ 72 Abs. 10 BbgBO).

Die **Baugenehmigung/Teilbaugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Jahren** nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens **begonnen** worden und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist die Aufnahme der Nutzung angezeigt worden ist (§ 73 Abs. 1 BbgBO). Eine Verlängerung der **Gültigkeitsdauer** der Baugenehmigung erfolgt nicht.

Soll das Bauvorhaben **abweichend von der Genehmigung** oder den genehmigten Unterlagen ausgeführt werden, muss rechtzeitig eine Nachtragsgenehmigung unter Vorlage aller erforderlichen Unterlagen (Zeichnungen usw.) beim Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde Potsdam eingereicht werden.

Ungenehmigte Abweichungen bei der Bauausführung können mit einer **Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro** geahndet werden (§ 85 Abs. 3 BbgBO). Außerdem setzt der Bauherr sich der Gefahr aus, dass wegen der ungenehmigten Abweichungen die Stilllegung der Bauarbeiten angeordnet wird.

Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage ist der Bauaufsichtsbehörde **binnen zwei Wochen nach Baubeginn** durch Vorlage einer Einmessbescheinigung eines Vermessungsingenieurs nachzuweisen (§ 72 Abs. 9 Satz 2 BbgBO).

Der **Baubeginn** ist der unteren Bauaufsichtsbehörde **spätestens eine Woche vor dem betreffenden Termin** unter Vorlage der erforderlichen Nachweise schriftlich anzuzeigen (§ 72 Abs. 8 BbgBO). Dazu sind die von der obersten Bauaufsichtsbehörde veröffentlichten Vordrucke zu verwenden (www.mil.brandenburg.de).

An der Baustelle ist ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers und die Namen und Anschriften der am Bau Beteiligten enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus lesbar anzubringen. Als **Baustellenschild** ist der mit der Baugenehmigung ausgehändigte Vordruck zu verwenden (§ 11 Abs. 3 BbgBO).

Soweit erforderlich, ist die Baustelle mit einem **Bauzaun** abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten (§ 11 Abs. 2 BbgBO). Sofern für die Aufstellung eines Bauzaunes, einer Baubude, eines Baugerüsts, von Baumaschinen oder für die Lagerung von Baustoffen Straßenflächen in Anspruch genommen werden sollen, hat der Grundstückseigentümer bzw. Bauherr für diese **Sondernutzung** rechtzeitig eine Erlaubnis gemäß „Satzung über Sondernutzung an öffentlichen Straßen der Landeshauptstadt Potsdam“ zu beantragen. Vor Erteilung der Erlaubnis darf die Straße nicht in Anspruch genommen werden.

Erhaltenswerte **Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen** sind bauzeitlich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen) vor Beschädigungen jeder Art zu schützen. Hier gelten die Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO).

Spezielle Schutzvorschriften sind **bei Betroffenheit naturschutzrechtlich besonders geschützter Teile von Natur und Landschaft**, wie z. B. Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Flächennaturdenkmale (FND), Naturdenkmale (ND) sowie nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, zu beachten.

Die Beseitigung von Bäumen, Gebüsch und Hecken o. ä. ist nur **außerhalb der Vegetationszeit, d. h. vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig**. (§ 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG).

Zur Prüfung der Betroffenheit **artenschutzrechtlicher Belange** nach den Vorschriften des § 44 BNatSchG erfolgte ggfls. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Erhebung von Daten (artenschutzfachliche Untersuchung) durch einen Artenschutz-Sachverständigen aufgrund des § 1 Abs. 3 BauVorIV i.V. mit Ziffer 1.4 der Anlage zur BauVorIV sowie ggfls. durch eine Ortsbesichtigung durch die untere Naturschutzbehörde. Sollten dennoch während der **Bauarbeiten** bzw. bei der Beseitigung von Bauteilen Nist-, Brut- oder Lebensstätten wildlebender und besonders geschützter Tierarten (z. B. Mauersegler, Rauchschwalben, Mehlschwalben, Fledermäuse, Zauneidechsen u. a.) festgestellt werden, sind die Arbeiten **unverzüglich einzustellen** und die untere Naturschutzbehörde (Tel.-Nr.: 0331-289-1801, -2856 oder -3768) davon in Kenntnis zu setzen. Die weitere Vorgehensweise wird durch die zuständige Naturschutzbehörde festgelegt (§ 44, 45 BNatSchG).

Der **Bauherr** ist **Erzeuger der bei der Baumaßnahme entstehenden Abfälle** und hat daher die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu deren **ordnungsgemäßen Entsorgung** einzuhalten. Im Besonderen besteht die Verpflichtung, darauf zu achten, dass die Abfälle nach Maßgabe dieses Gesetzes hochwertig und schadlos verwertet werden (§§ 7, 8, 15 KrWG). Die entstehenden Abfälle sind **getrennt** zu erfassen (§ 9 KrWG und § 8 GewAbfV).

Für anfallende Bau- und Abbruchabfälle, die **nicht verwertet** werden können, ist die Überlassungspflicht nach den Maßgaben der Satzung über die Abfallentsorgung der Landeshauptstadt Potsdam (§ 16 Abfallentsorgungssatzung) zu beachten.

Eine Entsorgung von **Bau- und Abbruchabfällen**, die **gefährliche Stoffe** enthalten - in der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) mit (*) gekennzeichnet - **ohne Bescheid** der Sonderabfallgesellschaft Berlin/Brandenburg mbH (SBB mbH) ist **nicht zulässig** (§ 3 Sonderabfallentsorgungsverordnung - SabfEV).

Bei der unteren **Abfallwirtschaftsbehörde** im Bereich Umwelt und Natur erfolgt bei Bedarf unter der Tel.-Nr. 0331-289-1804 eine **Beratung** zum ordnungsgemäßen Umgang mit Bau- und Abbruchabfällen.

Sollten während der Abbruch-/Tiefbauarbeiten **Auffälligkeiten im Boden** festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) schließen lassen (z. B. Geruch oder Farbveränderungen), ist die **untere Bodenschutzbehörde** des Bereiches Umwelt und Natur (Tel.-Nr. 0331-289-1807, 289-1812 oder 289-3764) umgehend zu **informieren**. In diesem Fall sind **unverzüglich Maßnahmen** gemäß § 7 BBodSchG **zum Schutz des Grundwassers** zu ergreifen (z. B. Abdecken auffälliger Bereiche mit UV-stabiler Folie, Entnahme von Bodenproben zur Analyse in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde).

Befinden sich **Grundwassermessstellen (GWMS)** auf dem Grundstück und sollen diese im Zuge der Baumaßnahme überbaut werden, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, **vor Baubeginn** der Baumaßnahme die zuständige untere Bodenschutzbehörde des **Bereiches Umwelt und Natur** zu **informieren** (Tel.-Nr. 0331-289-1807, 289-1812 oder 289-3764). Ein **kompletter Rückbau** („Ziehen“) von GWM **ist nur nach Abstimmung** mit der vorgenannten Behörde möglich. Nach Zustimmung der Behörde ist der Rückbau gemäß der Technischen Regeln „DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 135“ durch eine Fachfirma auszuführen und zu dokumentieren.

Sollten bei den Erdarbeiten **Bodendenkmale**, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Potsdam (Tel. 0331/289-6120) oder dem Archäologischen Landesmuseum, Wünsdorfer Platz 4/5, 15838 Wünsdorf, Tel.: 033702-71400, anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist **mindestens fünf Werktage** in unverändertem Zustand zu halten (§ 19, Abs. 3 BbgDSchG). Die **entdeckten Funde** sind **ablieferungspflichtig** (§§ 19 Abs. 4 und 20 BbgDSchG).

Bei der Errichtung und der Änderung baulicher Anlagen dürfen **nur zugelassene Bauprodukte** verwendet werden (§ 17 BbgBO).

Die **beabsichtigte Aufnahme der Nutzung der genehmigungspflichtigen baulichen Anlage** ist der Bauaufsichtsbehörde von der Bauherrin/dem Bauherrn **zwei Wochen** vorher anzuzeigen (§ 83 Abs. 2 BbgBO). Dazu ist der von der obersten Bauaufsichtsbehörde veröffentlichte Vordruck zu verwenden (www.mil.brandenburg.de).

Gemäß § 82 BbgBO kann die uBaB die **Bauüberwachung** und somit die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten vornehmen.

Mit der **Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** nach § 83 Abs. 2 BbgBO hat der **Bauherr** die erforderlichen Bescheinigungen der Prüfeningenieure und Prüfsachverständigen sowie des Bezirksschornsteinfegers **vorzulegen** (§ 83 Abs. 2 Satz 4 BbgBO). Sofern in die Baugenehmigung naturschutzrechtliche Entscheidungen (z. B. Fällgenehmigung, artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung, Eingriffsgenehmigung oder landschaftsschutzrechtliche Genehmigung) eingeschlossen sind, ist der Nachweis hinsichtlich der realisierten Nebenbestimmungen (z. B. Kopie des Lieferscheins bei Ersatzpflanzungen oder Protokoll des Artenschutz-Sachverständigen, Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen etc.) Anzeige der Nutzungsaufnahme mitzureichen.

Die bauliche Anlage darf erst **benutzt** werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, **nicht jedoch vor dem Ablauf von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige nach § 83 Abs. 2 BbgBO**.

Jedes Grundstück, auf dem **Abfälle (Hausmüll/Restabfall)** anfallen können, ist an die **Abfallentsorgung anzuschließen** (§ 3 Abfallentsorgungssatzung der Landeshauptstadt Potsdam). Die Landeshauptstadt Potsdam bietet verschiedene Behältergrößen und Entleerungsrhythmen an. Der Grundstückseigentümer/ Bevollmächtigte kann aus dem Angebot ein Behältervolumen wählen. Das beantragte Volumen der Restabfallbehälter muss entsprechend § 19 der Abfallentsorgungssatzung geeignet sein, die gesamte innerhalb des gewählten Abfuhrzeitraumes auf dem Grundstück regelmäßig anfallenden Restabfälle ordnungsgemäß aufnehmen zu können. **Die Anmeldungen sind schriftlich** (auf dem Postweg

oder per Fax unter 0331-289-3798) beim Bereich Umwelt und Natur, Arbeitsgruppe Veranlagung, der Stadtverwaltung Potsdam vorzunehmen.

Der **Standplatz für die Restabfallbehälter** ist grundsätzlich **auf dem Grundstück**, auf dem die Abfälle zur Beseitigung anfallen, ordnungsgemäß entsprechend § 21 der Abfallentsorgungssatzung i.V.m. § 45 BbgBO einzurichten.

Neben dem Standplatz für Restabfallbehälter ist eine **ausreichende Fläche für die Aufstellung der Wertstoffbehälter** (blauer und gelber Behälter sowie die Biotonne) entsprechend § 45 BbgBO ebenfalls auf dem Grundstück vorzusehen. Der **Grundstückseigentümer/-Bevollmächtigte** hat bei der Stadt für zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke mindestens einen **blauen Papierbehälter** zu **beantragen** (§ 13 Abfallentsorgungssatzung).

Es ist zu gewährleisten, dass die **Straßen und Fahrwege zu den Stand- und Bereitstellungsplätzen** für die Restabfall- und Wertstoffbehälter **ohne Gefährdung** durch die mit der Sammlung und dem Transport beauftragten Personen mit den im Entsorgungsgebiet eingesetzten Entsorgungsfahrzeugen **zu befahren** sind (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft – BGI 5104, Stand: Mai 2012).

Die **nicht überbauten Flächen** des Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu unterhalten (§ 8 Abs. 1 BbgBO).

Zur **Fortführung des Liegenschaftskatasters** sind Sie nach § 15 (2) des Vermessungs- und Liegenschaftsgesetzes des Landes Brandenburg (VermLiegG) verpflichtet, die neu errichteten oder in ihrem Grundriss veränderten **Gebäude** auf Ihre Kosten durch eine behördliche Vermessungsstelle, ein Ingenieurbüro für Vermessung bzw. einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur **einmessen** zu lassen.