

Wann ist eine Holzfassade in Berlin baugenehmigungspflichtig? · Ausführliche praktische Anleitung

Wer in Berlin eine Holzfassade plant, sollte die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen frühzeitig kennen. Neben der baurechtlichen Einordnung spielen regionale Vorschriften, Materialeigenschaften und feuerpolizeiliche Anforderungen eine Rolle. Dieser Leitfaden ergänzt die baurechtlichen Grundlagen um praktische Hinweise zur Vorbereitung und zeigt, worauf Eigentümer achten sollten.

Warum Berlin besondere Regelungen hat

Berlin als Stadtstaat bündelt zahlreiche Zuständigkeiten in einer gemeinsamen Bauordnung. Die Berliner Bauordnung (BauO Bln) regelt das Baugenehmigungsverfahren, während das Bauplanungsrecht zusätzliche Anforderungen an Gestalt und Umfang stellt. Anders als in Flächenländern gelten in der Hauptstadt einheitliche Standards, die jedoch je nach Bezirk unterschiedlich ausgelegt werden können. Wer ein Gebäude im Innenstadtbereich oder in einem Erhaltungsgebiet verändert, muss mit erhöhten Anforderungen an das Erscheinungsbild rechnen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlicht Auslegungshinweise, die als Orientierung dienen, aber keinen Rechtsanspruch auf eine bestimmte Entscheidung begründen. Ein Grundstück in einem Bebauungsplangebiet kann beispielsweise Gestaltungsfestsetzungen enthalten, die über die allgemeinen Vorgaben hinausgehen.

Materialwahl und ihre Relevanz für das Genehmigungsverfahren

Holz als Baustoff ist nicht automatisch gleichbedeutend mit vereinfachten Verfahren. Die Wahl des Holzes, der Oberflächenbehandlung und des Profils kann Einfluss darauf haben, wie das Vorhaben eingestuft wird. Verschiedene Holzarten unterscheiden sich in Dauerhaftigkeit, Widerstandsfähigkeit und Optik. Heimische Hölzer wie Lärche oder Eiche stehen neben importierten Varianten wie Thermoese oder sibirischer Lärche. Die Oberflächenbehandlung reicht von unbehandelt über geölt bis hin zu lasiert oder gestrichen. Jede Variante verändert das Erscheinungsbild des Gebäudes und kann je nach Umfang die Frage aufwerfen, ob eine wesentliche Änderung der Fassade vorliegt. Die Untere Bauaufsichtsbehörde prüft im Einzelfall, ob die geplante Gestaltung dem öffentlichen Baurecht entspricht. Eine frühzeitige Skizzierung des Vorhabens mit Materialangaben erleichtert diese Einschätzung.

Feuerpolizeiliche Anforderungen an Holzbekleidungen

Ein häufig unterschätzter Aspekt ist der Brandschutz. Holz ist ein brennbarer Baustoff, weshalb die Bauordnung Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer stellt. Bei mehrgeschossigen Gebäuden kann eine flächige Holzbekleidung ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen problematisch sein. Die Regelungen unterscheiden zwischen tragenden und nichttragenden Bauteilen sowie zwischen der Nutzung des Gebäudes. Hinterlüftete Konstruktionen mit mineralischer Dämmung erfüllen in der Regel die Mindestanforderungen, sofern der Hinterlüftungsabstand ausreichend bemessen ist. In Brandriegeln aus nichtbrennbarem Material können die Anforderungen an den oberen Abschluss der Bekleidung reduziert werden. Ein Nachweis über die brandschutztechnische Eignung kann als Teil der Bauvorlage gefordert werden.

Abstimmung mit Nachbarn und Hausgemeinschaft

Eine Holzfassade verändert nicht nur das eigene Gebäude, sondern kann auch das Erscheinungsbild der Nachbarschaft beeinflussen. In Wohnanlagen mit mehreren Eigentümern ist die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erforderlich, wenn die Fassade als gemeinschaftliches Eigentum gilt. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt die Kompetenzen und zeigt, welche Maßnahmen der einzelnen Eigentümerin oder des einzelnen Eigentümers der Zustimmung bedürfen. Auch bei Reihenhäusern oder Doppelhaushälften können gemeinschaftliche Außenwände betroffen sein. Eine Abstimmung im Vorfeld beugt Konflikten vor und kann sicherstellen, dass das Vorhaben einvernehmlich umgesetzt wird. In bestimmten

Fällen kann die Baubehörde auch die Ansicht beteiligter Nachbarn einholen.

Schritte zur Antragstellung im Überblick

Die Vorbereitung eines Bauantrags für eine Holzfassade beginnt idealerweise mit der Klärung der Rahmenbedingungen. Zunächst empfiehlt sich eine telefonische Anfrage bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde, ob die geplante Maßnahme genehmigungspflichtig ist. parallel sollten Bestandsunterlagen beschafft werden, etwa alte Bauzeichnungen oder Fotos. Anschließend erfolgt die Erstellung der Bauvorlage mit Lageplan, Bestandsdarstellung und geplantem Aufbau. Die Unterlagen sollten Angaben zu Material, Profil, Oberflächenbehandlung und Befestigung enthalten. Eine Aufbauzeichnung mit Schichtenfolge und Hinterlüftung ergänzt die Beschreibung. Wer diese Schritte systematisch durchläuft, kann das Verfahren zügig und ohne wesentliche Rückfragen abschließen. Ein Fachbetrieb kann bei der technischen Planung unterstützen und die Ausführungsqualität sichern.

Weitere Dokumente zum Thema

[Wann ist eine Holzfassade in Berlin baugenehmigungspflichtig?](#)

[Zugehöriges Dokument](#)