



**Architektenkammer
Niedersachsen**

**BAUGENEHMIGUNG UND GENEHMIGUNGSFREIHEIT
IN NIEDERSACHSEN**



Architektenkammer
Niedersachsen

BAUGENEHMIGUNG UND GENEHMIGUNGSFREIHEIT IN NIEDERSACHSEN

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

seit der ersten Broschüre »Baugenehmigung und Genehmigungsfreiheit in Niedersachsen« sind über acht Jahre vergangen. Sie trug den Untertitel »Ein Leitfaden zum § 69a NBauO und zur Prüfeinschränkungsverordnung«. Mit dem Siebenten Gesetz zur Änderung der NBauO 1995 war in Niedersachsen die Genehmigungsfreiheit bestimmter Wohngebäude eingeführt worden, sodass für Architekten, Bauherren und Bauaufsichtsbehörden eine völlig neue Situation entstand. Trotz skeptischer Stimmen zur Genehmigungsfreiheit nach § 69a NBauO hat sich herausgestellt, dass die Übertragung eines Teils der bauordnungsrechtlichen Verantwortung auf den Berufsstand der Architekten funktioniert. Auch das eingeschränkte Prüfverfahren nach der früheren Prüfeinschränkungsverordnung ist, seitdem es vom Umfang her der genehmigungsrechtliche Normalfall geworden ist, in der Bauordnung selbst geregelt (§ 75 a) und bei der letzten Novellierung mit Gesetz vom 23.6.2005 um eine weitere Vereinfachung (§ 75 b) im Hinblick auf die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung ergänzt worden. Damit ist, was die Prüftätigkeit von Bauaufsichtsbehörden angeht, das »reguläre« Baugenehmigungsverfahren in den Hintergrund getreten. Dem trägt das neue, gestraffte Konzept der vorliegenden Broschüre Rechnung.

Den Ansatz schlanker Verfahren gilt es auch im Interesse des Berufsstandes der Architekten weiter auszubauen. Regelungsvorschläge enthält bereits die letzte Fassung der Musterbauordnung auf Bundesebene. Die Architektenkammer Niedersachsen engagiert sich für weitere Erleichterungen und Deregulierungen im Genehmigungsverfahren. Diese werden den Berufsangehörigen wie den Bauherren zugute kommen, welche zukünftig mit weniger Bürokratie und strafferen bauordnungsrechtlichen Verfahren ihre Bauinvestitionen realisieren könnten.

Die niedersächsischen Architektinnen und Architekten sind sich ihrer Verantwortung bewusst: Ein qualifizierter Berufsstand muss bereit sein, die Herausforderungen bauordnungsrechtlicher Art anzunehmen und sie für Auftraggeber und Öffentlichkeit verantwortungsbewusst umzusetzen.

Architekt Dipl.-Ing. Gregor Angelis,
Vorstandsmitglied der Architektenkammer Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Begriffsbestimmungen und Anwendungsbereich | 4 |
| Genehmigungsfreie (verfahrensfreie) Baumaßnahmen | 7 |
| Verfahren | 16 |
| Übersicht der Verfahrensarten | 16 |
| Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen | 17 |
| Genehmigungsfreie Wohngebäude – Mustererklärungen | 19 |
| Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren – Mustererklärungen | 23 |
| Weitere Vereinfachungen – Mustererklärung | 26 |
| Ausnahmen und Befreiungen | 28 |
| Entwurfsverfasser | 29 |
| Allgemeine Anforderungen | 29 |
| Formelle Entwurfsverfasserqualifikation | 29 |
| Bauaufsichtsbehörde und Entwurfsverfasser | 32 |
| Bautechnische Nachweise | 35 |
| Rechtstexte und Literaturhinweise | 36 |

Begriffsbestimmungen und Anwendungsbereich

Definitionen von in der NBauO verwendeten Begriffen finden sich in § 2 NBauO. Auch § 1 der Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVNBauO, vom 11.3.1987 – Nds. GVBl. S. 29, zuletzt geändert am 22.7.2004 – Nds. GVBl. S. 263) enthält Begriffsdefinitionen. Eine Definition des Begriffes »Baumaßnahmen« findet sich in **§ 2 Abs. 5** der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 2 NBauO Begriffe

- (1) *Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Als bauliche Anlagen gelten, auch wenn sie nicht unter Satz 1 fallen,*
1. *ortsfeste Feuerstätten,*
 2. *Werbeanlagen (§ 49),*
 3. *Warenautomaten, die von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind,*
 4. *Aufschüttungen, Abgrabungen und künstliche Hohlräume unterhalb der Erdoberfläche,*
 5. *Anlagen, die auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich sind oder dazu bestimmt sind, vorwiegend ortsfest benutzt zu werden,*
 6. *Gerüste,*
 7. *Fahrradabstellanlagen (§ 47b),*
 8. *Lagerplätze, Abstell- und Ausstellungsplätze,*
 9. *Stellplätze,*
 10. *Kleingartenanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 des Bundeskleingartengesetzes),*
 11. *Camping- und Wochenendplätze,*
 12. *Spiel- und Sportplätze,*
 13. *sonstige Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen.*
- (2) *Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.*
- (3) *Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.*

- (4) Vollgeschoss ist ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei Anwendung der Sätze 1 und 2 unberücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, gelten nicht als oberste Geschosse.
- (5) Baumaßnahmen sind die Errichtung, die Änderung, der Abbruch, die Beseitigung, die Nutzungsänderung und die Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen.
- (6) Bauprodukte sind
1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
 2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertigaragen und Silos.
- (7) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.
- (8) Wohngebäude sind Gebäude, die nur Wohnungen und deren Nebenzwecken dienende Räume, wie Garagen, enthalten.
- (9) Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, in denen jeder Aufenthaltsraum mit seinem Fußboden um höchstens 7 m höher als die Stellen der Geländeoberfläche liegt, von denen aus er über Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist. Gebäude ohne Aufenthaltsräume stehen Gebäuden geringer Höhe gleich.
- (10) Öffentliches Baurecht sind die Vorschriften dieses Gesetzes, die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, das städtebauliche Planungsrecht und die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts, die Anforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte oder Baumaßnahmen stellen oder die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln.

§1 DVNBauO Begriffe

- (1) *Laubengänge sind offene Gänge, die vor Außenwänden liegen und Aufenthaltsräume mit notwendigen Treppen verbinden.*
- (2) *Notwendige Flure sind Flure, die als Rettungswege dienen. Flure in Wohnungen sowie in sonstigen Nutzungseinheiten, die nach ihrer Größe je Geschoss Wohnungen entsprechen, gelten nicht als notwendige Flure.*
- (3) *Wände in der Bauart von Brandwänden sind Wände, die die Anforderungen an Brandwände erfüllen müssen, jedoch Öffnungen haben dürfen.*
- (4) *Kellergeschoss ist ein Geschoss, dessen Fußboden im Mittel mehr als 70 cm unter der Geländeoberfläche liegt.*

In **§3 NBauO** »Von der Bauordnung ausgenommene Anlagen« wird klar gestellt, für welche Anlagen die NBauO keine Anwendung findet. Wichtig ist, dass der Abs. 2 des §3 NBauO Gebäude und weitere so genannte »Kunstabauten« unter den in Abs. 1 genannten Anlagen doch wieder dem Genehmigungsvorbehalt der NBauO unterwirft (also eine Ausnahme von der Ausnahme macht).

§3 Von der Bauordnung ausgenommene Anlagen

- (1) *Dieses Gesetz gilt nicht für*
 1. *öffentliche Verkehrsanlagen einschließlich des Zubehörs, der Nebenanlagen und der Nebenbetriebe,*
 2. *Anlagen und Einrichtungen unter der Aufsicht der Bergbehörden,*
 3. *Leitungen, die dem Fernmeldewesen, dem Rundfunk, dem Fernsehen, dem Ferntransport von Stoffen oder der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität oder Wärme dienen,*
 4. *Kräne und Krananlagen.*
- (2) *Nicht ausgenommen sind jedoch*
 1. *Gebäude,*
 2. *Bahnsteige und ihre Zugänge,*
 3. *Schachtfördergerüste.*

Genehmigungsfreie (verfahrensfreie) Baumaßnahmen

§ 69 NBauO »Genehmigungsfreie Baumaßnahmen« legt fest, welche Baumaßnahmen genehmigungsfrei durchgeführt werden dürfen. Zunächst ist in diesem Zusammenhang der **Anhang zu § 69** zu sehen, in dem die genehmigungsfreien baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen exakt beschrieben sind (§ 69 Abs. 1).

Abs. 3 geht auf **Abbruchmaßnahmen** ein.

Abs. 4 beschäftigt sich mit **Nutzungsänderungen** und Umnutzungen.

Abs. 5 stellt klar, dass **Instandhaltungsarbeiten** keiner Baugenehmigung bedürfen.

Große Bedeutung hat der Abs. 6, der ausdrücklich klarstellt, dass auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfüllen müssen.

§ 69 Genehmigungsfreie Baumaßnahmen

- (1) ¹Die im Anhang genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen dürfen in den dort festgelegten Grenzen ohne Baugenehmigung errichtet oder in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden. ²Ohne Baugenehmigung dürfen weitere im Anhang aufgeführte Baumaßnahmen im Zusammenhang mit den dort genannten baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen durchgeführt werden.
- (2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung weitere bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen vom Baugenehmigungsvorbehalt freistellen, soweit sie nach Ausmaß und möglichen Auswirkungen nicht über die im Anhang genannten baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen hinausgehen.
- (3) Ohne Baugenehmigung dürfen abgebrochen oder beseitigt werden
1. Gebäude, ausgenommen Hochhäuser,
 2. bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind,
 3. die im Anhang genannten Teile baulicher Anlagen.

- (4) *Keiner Baugenehmigung bedürfen*
1. *die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das öffentliche Baurecht an die bauliche Anlage in der neuen Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen stellt,*
 2. *die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören,*
 3. *die Umnutzung von Räumen in vorhandenen Wohngebäuden und Wohnungen in Räume für Bäder oder Toiletten.*
- (5) *Keiner Baugenehmigung bedarf die Instandhaltung.*
- (6) *Genehmigungsfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen, es sei denn, dass sich die Anforderungen auf genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen beschränken. Genehmigungsvorbehalte in anderen Vorschriften, namentlich im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz und im städtebaulichen Planungsrecht, bleiben unberührt.*

Anhang zu § 69 NBauO Genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

Übersicht

1. *Gebäude*
2. *Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen*
3. *Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung und Fernmeldewesen*
4. *Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen*
5. *Behälter*
6. *Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe*
7. *Aufschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen*
8. *Bauliche Anlagen auf Camping- und Wochenendplätzen*
9. *Bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung*
10. *Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschilder*
11. *Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen*
12. *Tragende und nichttragende Bauteile*
13. *Fenster, Türen, Außenwände und Dächer*
14. *Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen*

1. Gebäude

- 1.1 Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 40 cbm – im Außenbereich nicht mehr als 20 cbm – Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen; Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Einstellplätze genehmigt oder nach § 69 a genehmigungsfrei sind,
- 1.2 Gebäude bis 70 qm Grundfläche und 4 m Höhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen bestimmt sind und keine Feuerstätten haben,
- 1.3 Gewächshäuser mit nicht mehr als 30 cbm Brutto-Rauminhalt, im Außenbereich mit nicht mehr als 15 cbm Brutto-Rauminhalt, jedoch nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- 1.4 Gewächshäuser bis 4 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- 1.5 Gartenlauben in einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz,
- 1.6 Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder dem Schülertransport dienen, bis 20 qm Grundfläche,
- 1.7 Schutzhütten, wenn sie jedermann zugänglich sind, keine Aufenthaltsräume haben und von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts unterhalten werden.

2. Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen

- 2.1 Feuerungsanlagen, ausgenommen Schornsteine,
- 2.2 Schornsteine in und an vorhandenen Gebäuden,
- 2.3 Wärmepumpen,
- 2.4 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen,
- 2.5 Blockheizkraftwerke in Gebäuden.

Abwasserbeseitigung und Fernmeldewesen

- 3.1 Lüftungsleitungen, Leitungen von Klimaanlage und Warmluftleitungen, Installationsschächte und Installationskanäle, die nicht

- durch Decken oder Wände, die feuerbeständig sein müssen, oder Gebäudetrennwände geführt werden,*
- 3.2 *Leitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Gas oder Wärme,*
 - 3.3 *Brunnen,*
 - 3.4 *Wasser- und Warmwasserversorgungsanlagen in genehmigten Gebäuden,*
 - 3.5 *Abwasserbehandlungsanlagen für höchstens täglich 8cbm häusliches Schmutzwasser,*
 - 3.6 *Sanitärinstallationen, wie Toiletten, Waschbecken oder Bädewannen, in Wohngebäuden und Wohnungen,*
 - 3.7 *Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasser- und Niederdruckdampfheizungen,*
 - 3.8 *bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser oder der Wasserwirtschaft dienen, wie Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen, wenn sie eine Grundfläche von höchstens 20 qm und eine Höhe von nicht mehr als 4m haben.*

4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen

- 4.1 *Masten und Unterstützungen für Freileitungen und für Fernsprechleitungen,*
- 4.2 *Antennen, die einschließlich der Masten nicht höher als 10m sind, und zugehörige Versorgungseinheiten bis 20cbm Brutto-Rauminhalt (Antennenanlagen); genehmigungsfrei ist auch die mit der Errichtung und Nutzung solcher Antennenanlagen verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt bestehender baulicher Anlagen, in, auf oder an denen diese errichtet werden,*
- 4.3 *ortsveränderliche Antennenanlagen, die für höchstens drei Monate aufgestellt werden,*
- 4.4 *Sirenen und deren Masten,*
- 4.5 *Signalhochbauten der Landesvermessung,*
- 4.6 *Unterstützungen von Seilbahnen, die der Lastenbeförderung dienen und nicht über öffentliche Verkehrsflächen führen,*
- 4.7 *Fahnenmasten,*
- 4.8 *Blitzschutzanlagen.*

5. Behälter

- 5.1 Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe – ausgenommen Jauche und Gülle – bis 1 cbm Behälterinhalt, in Gebäuden oder im Erdreich auch mit mehr als 1 cbm Behälterinhalt, einschließlich Rohrleitungen, Auffangräumen und Auffangvorrichtungen sowie der zugehörigen Betriebs- und Sicherheitseinrichtungen und Schutzvorkehrungen; in Gebäuden oder Brandabschnitten, in denen mehr als 5.000 l Heizöl gelagert werden, dürfen Behälter für Heizöl nur in den dafür genehmigten Räumen aufgestellt werden,
- 5.2 Gärfutterbehälter bis 6 m Höhe,
- 5.3 Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t; unberührt bleiben Vorschriften, nach denen vor Inbetriebnahme solcher Behälter deren ordnungsgemäße Aufstellung bescheinigt werden muss,
- 5.4 Behälter für nicht verflüssigte Gase bis 6 cbm Behälterinhalt,
- 5.5 transportable Behälter für feste Stoffe,
- 5.6 Behälter bis 50 cbm Rauminhalt und bis 3 m Höhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nicht für Gase, brennbare Flüssigkeiten oder wassergefährdende Stoffe, insbesondere Jauche und Gülle, bestimmt sind,
- 5.7 Behälter für Regenwasser bis 50 cbm Rauminhalt.

6. Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe

- 6.1 Einfriedungen bis 1,80 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 16, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- 6.2 Stützmauern bis 1,50 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 16,
- 6.3 offene Einfriedungen ohne Sockel, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- 6.4 Durchlässe und Brücken bis 5 m Lichtweite.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen

- 7.1 Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 3 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht der Herstellung von Teichen dienen oder nicht mehr als 300 qm Fläche haben,

- 7.2 künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche bis 15 cbm Rauminhalt,
- 7.3 Erkundungsbohrungen.

8. Bauliche Anlagen auf Camping- und Wochenendplätzen

- 8.1 Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Campingplätzen,
- 8.2 Wochenendhäuser und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Wochenendplätzen.

9. Bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung

- 9.1 Bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen oder Pergolen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,
- 9.2 Vorrichtungen zum Teppichklopfen und Wäschetrocknen,
- 9.3 bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von genehmigten Sport- und Kinderspielplätzen dienen, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude, Tribünen, Flutlichtanlagen und Ballfangzäune,
- 9.4 bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume auf genehmigten Abenteuerspielplätzen,
- 9.5 bauliche Anlagen für Trimpfpfade,
- 9.6 Sprungschanzen bis 10 m Höhe,
- 9.7 Wasserbecken bis 100 cbm Beckeninhalte, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- 9.8 luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen bis 100 qm Grundfläche für Schwimmbecken, die nach Nummer 9.7 genehmigungsfrei sind,
- 9.9 Sprungtürme und Rutschbahnen bis jeweils 10 m Höhe in genehmigten Freibädern,
- 9.10 Stege ohne Aufbauten in und an Gewässern,
- 9.11 Wildfütterungsstände,
- 9.12 Hochsitze mit einer Nutzfläche bis 4 qm,
- 9.13 Loipen und die dazugehörigen baulichen Anlagen, ausgenommen Gebäude.

10. Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschilder

- 10.1 Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 qm,
- 10.2 vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, wenn die Anlagen nicht fest mit dem Boden oder anderen baulichen Anlagen verbunden sind,
- 10.3 Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,
- 10.4 Werbeanlagen, die vorübergehend zu öffentlichen Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden,
- 10.5 Warenautomaten,
- 10.6 Hinweisschilder an öffentlichen Straßen über das Fahrverhalten,
- 10.7 Orientierungs- und Bildtafeln über Wanderwege, Lehrpfade und über die nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten Teile von Natur und Landschaft.

11. Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen

- 11.1 Fliegende Bauten bis 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden,
- 11.2 Gerüste,
- 11.3 Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
- 11.4 vorübergehend genutzte, unbefestigte Lagerplätze für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und erwerbsgärtnerische Erzeugnisse, wie Kartoffel-, Rübenblatt- und Strohमितen,
- 11.5 Zelte, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen und nur vorübergehend aufgestellt werden,
- 11.6 Zelte, die dem Wohnen dienen und nur gelegentlich für höchstens drei Tage auf demselben Grundstück aufgestellt werden, es sei denn, dass auf dem Grundstück und in dessen Nähe gleichzeitig mehr als zehn Personen zelten,
- 11.7 Zelte, die fliegende Bauten sind, mit einer Grundfläche bis zu 75 qm,
- 11.8 bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten nur vorübergehend errichtet werden und die keine fliegenden Bauten sind,
- 11.9 bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten,

- 11.10 *bauliche Anlagen, die dem Verkauf landwirtschaftlicher Produkte durch den Erzeuger dienen und nicht fest mit dem Boden verbunden sind, ausgenommen Gebäude,*
- 11.11 *fliegende Bauten bis 5 m Höhe, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,*
- 11.12 *Bühnen, die fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstiger Aufbauten, bis 5 m Höhe, mit einer Grundfläche bis 100 qm und einer Fußbodenhöhe bis 1,50 m.*

12. Tragende und nichttragende Bauteile

- 12.1 *Wände, Decken, Pfeiler, Stützen und Treppen – ausgenommen Außenwände, Gebäudetrennwände und Dachkonstruktionen – in fertig gestellten Wohngebäuden und fertig gestellten Wohnungen, jedoch nicht in Hochhäusern,*
- 12.2 *Wände und Decken, die weder tragend noch aussteifend sind und nicht feuerbeständig oder feuerhemmend sein müssen, in fertig gestellten Gebäuden,*
- 12.3 *Verkleidungen und Dämmschichten in fertig gestellten Wohngebäuden und fertig gestellten Wohnungen,*
- 12.4 *Verkleidungen und Dämmschichten, die weder schwer entflammbar noch nicht brennbar sein müssen, in fertig gestellten Gebäuden.*

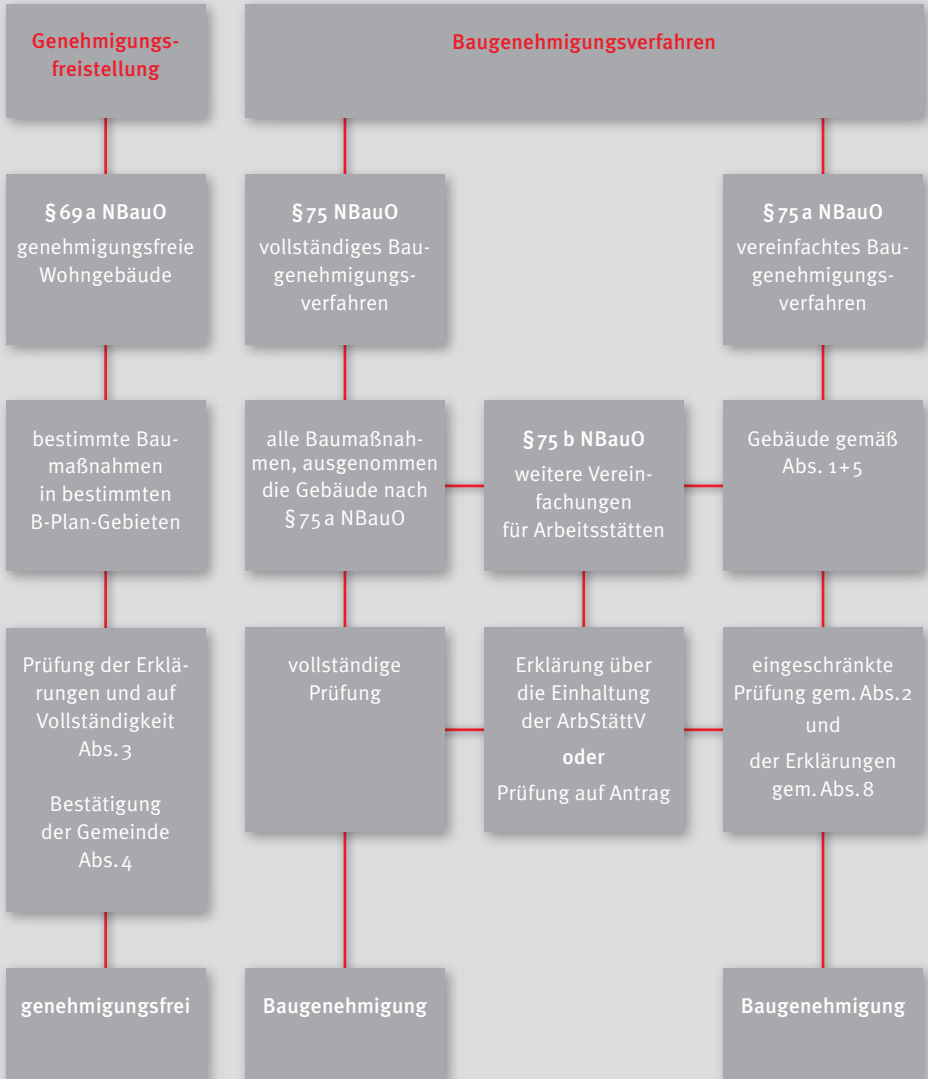
13. Fenster, Türen, Außenwände und Dächer

- 13.1 *Öffnungen für Fenster und Türen in fertig gestellten Wohngebäuden und fertig gestellten Wohnungen,*
- 13.2 *Fenster und Türen innerhalb vorhandener Öffnungen,*
- 13.3 *Fenster- und Rollläden,*
- 13.4 *Außenwandverkleidung, Verblendung und Verputz fertig gestellter baulicher Anlagen, die kein sichtbares Holzfachwerk haben,*
- 13.5 *Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene ausgewechselt werden,*
- 13.6 *Dächer von vorhandenen Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen.*

14. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

- 14.1 Bauliche Anlagen aufgrund eines Flurbereinigungsplans oder eines im Flurbereinigungsverfahren vorläufig festgestellten Wege- und Gewässerplans, ausgenommen Gebäude, Brücken und Stützmauern,*
- 14.2 Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,*
- 14.3 Regale, insbesondere Hochregale,*
- 14.4 Denkmale und Skulpturen bis 3 m Höhe sowie Grabdenkmale auf Friedhöfen,*
- 14.5 bewegliche Sonnendächer (Markisen), die keine Werbeträger sind,*
- 14.6 Stellplätze für Personen-Kraftfahrzeuge bis 50 qm Nutzfläche je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, ausgenommen notwendige Einstellplätze,*
- 14.7 Fahrradabstellanlagen, ausgenommen notwendige Fahrradabstellanlagen; Gebäude müssen jedoch an mindestens einer Seite vollständig offen sein,*
- 14.8 Fahrzeugwaagen,*
- 14.9 land- oder forstwirtschaftliche Wirtschaftswege mit wassergebundener Decke bis 3,50 m Fahrbahnbreite sowie Rückwege, die einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,*
- 14.10 Lager- und Abstellplätze für die Anzucht und den Handel mit Pflanzen und Pflanzenteilen,*
- 14.11 Personenaufzüge, die zur Beförderung von nur einer Person bestimmt sind.*

Übersicht der Verfahrensarten in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)



Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen

Der Teil X der Niedersächsischen Bauordnung »Genehmigungsverfahren« umfasst die §§ 68 bis 84.

§ 68 NBauO beinhaltet den »Genehmigungsvorbehalt«; d. h. grundsätzlich darf mit der Durchführung genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nicht vor Erteilung einer Baugenehmigung begonnen werden.

§ 68 Genehmigungsvorbehalt

- (1) *Baumaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigung), soweit sich aus Absatz 2 und den §§ 69 bis 70, 82 und 84 nichts anderes ergibt.*
- (2) ¹*Eine Erlaubnis, die in einer Verordnung nach § 14 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes vom 6. Januar 2004 (BGBl. I. S. 2, 219) vorgesehen ist, schließt eine Baugenehmigung ein, wenn die Erlaubnis davon abhängt, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.*
²*Unberührt bleiben Vorschriften des Bundes- und Landesrechts, nach denen weitere behördliche Entscheidungen eine Baugenehmigung einschließen.*

In **§ 71 NBauO** »Bauantrag und Bauvorlagen« ist das durchzuführende Verfahren beschrieben. Darüber hinaus beinhaltet er die **Ermächtigungsgrundlage** für die Bauvorlagenverordnung (Nds. GVBl. vom 22.9.1989, S. 358, zuletzt geändert durch § 10 Abs. 1 der VO vom 6.6.1996 (Nds. GVBl. S. 287), aus der sich im Einzelnen ergibt, welche Unterlagen zum Bauantrag einzureichen sind.

§ 71 Bauantrag und Bauvorlagen

- (1) *Der Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag) ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.*
- (2) ¹*Zum Bauantrag sind alle für die Beurteilung der Baumaßnahmen und die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.* ²*Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung nähere Vorschriften über Umfang, Inhalt und Form des Bauantrags und der Bauvorlagen erlassen.*

- (3) *Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass die bauliche Anlage in geeigneter Weise auf dem Grundstück dargestellt wird, soweit sich in besonderen Fällen anders nicht ausreichend beurteilen lässt, wie sie sich in die Umgebung einfügt.*

Dem **§ 75 NBauO** »Baugenehmigung« ist zu entnehmen, dass ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung besteht, wenn sie dem öffentlichen Baurecht entspricht.

§ 75 Baugenehmigung

- (1) ¹*Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig ist und soweit die Prüfung nicht entfällt, dem öffentlichen Baurecht entspricht.*
²*Bedarf die Baumaßnahme einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Baugenehmigungsverfahren, so darf die Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgüter hervorgerufen werden können.*
- (2) ¹*Bauliche Anlagen, die nur auf beschränkte Zeit errichtet werden dürfen oder sollen, Werbeanlagen und Warenautomaten können widerruflich oder befristet genehmigt werden. Behelfsbauten dürfen nur widerruflich oder befristet genehmigt werden.*
- (3) *Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform.*
- (4) *Hat ein Nachbar Einwendungen gegen die Baumaßnahme erhoben, so ist die Baugenehmigung mit dem Teil der Bauvorlagen, auf den sich die Einwendungen beziehen, auch ihm mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen.*
- (5) *Die Baugenehmigung ist auf Antrag des Bauherrn auch Nachbarn, die keine Einwendungen erhoben haben, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen.*
- (6) *Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen Rechtsnachfolger des Bauherrn und der Nachbarn.*

Genehmigungsfreie Wohngebäude § 69 a NBauO

Errichtung | Änderung | Nutzungsänderung

folgender baulicher Anlagen:

- Wohngebäude geringer Höhe
- Nebengebäude und Nebenanlagen für v. g. Wohngebäude
- ausgenommen unterirdische Garagen mit mehr als 100 qm Nutzfläche

in folgenden B-Plan-Gebieten:

- Kleinsiedlungsgebiete
- reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs

weitere Voraussetzungen:

- das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder
- notwendige Ausnahmen oder Befreiungen sind bereits erteilt

vom Bauherrn einzureichende Unterlagen:

- der Entwurf, ausgenommen die bautechnischen Nachweise
- eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, dass
 - die Voraussetzungen für die Freistellung vom Baugenehmigungsvorbehalt nach Abs. 1 Nrn. 1 und 3 bis 5 vorliegen,
 - der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht und
 - die von Sachverständigen im Sinne des § 58 Abs. 2 Satz 2 gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt sind,
- eine Erklärung vom Sachverständigen im Sinne des § 58 Abs. 2 Satz 2, dass die von ihm gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen (Nds. MBl. 2005, S. 655 ff.).

Es wird überprüft:

die Vollständigkeit des Antrages einschl. der erforderlichen Erklärungen

Baubeginn:

sobald die Gemeinde dem Bauherrn bestätigt hat, dass

- die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs gesichert ist und
- sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragen wird.

Achtung:

- Die Durchführung der Baumaßnahme darf von dem Entwurf nicht abweichen!
- Der Entwurf einschl. der bautechnischen Nachweise muss während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorgelegt werden können!

Genehmigungsfreie Baumaßnahme nach § 69 a NBauO

An die Bauaufsichtsbehörde über die Gemeinde

1. Bauherr (Name, Anschrift)

2. Bezeichnung der Baumaßnahme

(Errichtung/Änderung/Nutzungsänderung von Wohngebäuden/Nebengebäuden/Nebenanlagen)

3. Baugrundstück (Gemeinde, Straße, Hausnummer oder Gemarkung, Flur, Flurstück)

4. Folgende Anlagen sind beigelegt:

- der Entwurf nach § 69 a Abs. 3 Nr. 1 i. V. m. § 58 Abs. 1 Satz 2 NBauO,
- die Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 69 a Abs. 3 Nr. 2 NBauO,
- die Erklärung von Sachverständigen nach § 69 a Abs. 3 Nr. 3 NBauO.

Der Bauherr (Datum, Unterschrift)

Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers nach § 69 a Abs. 3 Nr. 2 NBauO

1. Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser (Name, Anschrift)

2. Bezeichnung der Baumaßnahme

(Errichtung/Änderung/Nutzungsänderung von Wohngebäuden/ Nebengebäuden/Nebenanlagen)

3. Baugrundstück (Gemeinde, Straße, Hausnummer oder Gemarkung, Flur, Flurstück)

4. Die Entwurfsverfasserin/Der Entwurfsverfasser erklärt:

Für die oben bezeichnete Baumaßnahme liegen die Voraussetzungen für die Freistellung vom Baugenehmigungsvorbehalt nach § 69 a Abs. 1 Nrn. 1 und 3 bis 5 NBauO vor.

4.1 Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die notwendigen Ausnahmen und Befreiungen sind mit Bescheid vom _____ (Az _____) erteilt worden.

4.2 Ich bin qualifiziert nach § 58 Abs. 3 Nrn. 1, 2 oder 3 NBauO und ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert.

4.3 Ich bin auch Aufstellerin/Aufsteller der Nachweise über

die **Standsicherheit**; hierfür bin ich qualifiziert aufgrund

der Eintragung in die von der Architektenkammer Niedersachsen geführte Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner,

der Eintragung in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner

und ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert,

der Bestätigung nach § 1 Abs. 2 Satz 4 PrüfeVO vom 15.5.1986,

bei Standsicherheitsnachweisen, wenn der Entwurf bis zum 31.12.2006 bei der Bauaufsichtsbehörde eingeht:

der Eintragung in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser.

4.4 Ich bin auch Aufstellerin/Aufsteller der Nachweise über

den **Schallschutz** den **Wärmeschutz**

4.5 Die von mir gefertigten Unterlagen entsprechen dem öffentlichen Baurecht.

4.6 Die von Sachverständigen i. S. des § 58 Abs. 2 Satz 2 NBauO gefertigten Unterlagen sind dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt.

Die Entwurfsverfasserin/Der Entwurfsverfasser (Datum, Unterschrift)

Erklärung der Aufstellerin oder des Aufstellers bautechnischer Nachweise nach § 69 a Abs. 3 Nr. 3 NBauO *)

1. Sachverständige/Sachverständiger (Name, Anschrift)

2. Bezeichnung der Baumaßnahme

(Errichtung/Änderung/Nutzungsänderung von Wohngebäuden/ Nebengebäuden/Nebenanlagen)

3. Die/Der Sachverständige erklärt:

- 3.1 Die von mir für die oben bezeichnete Baumaßnahme aufgestellten Nachweise über die **Standsicherheit** entsprechen dem öffentlichen Baurecht.

Ich bin

- a) in die von der Architektenkammer Niedersachsen geführte Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner eingetragen,
- b) in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner eingetragen

und ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert,

- c) qualifiziert aufgrund der Bestätigung nach § 1 Abs. 2 Satz 4 PrüfeVO vom 15.5.1986,

bei Standsicherheitsnachweisen, wenn der Entwurf bis zum 31.12.2006 bei der Bauaufsichtsbehörde eingeht:

- d) in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser eingetragen.

- 3.2 Die von mir für die oben bezeichnete Baumaßnahme aufgestellten Nachweise über den **Schallschutz/und/den Wärmeschutz** entsprechen dem öffentlichen Baurecht.

Ich bin qualifiziert

- nach § 58 Abs. 3 Nrn. 1, 2 oder 3 NBauO,

- nach Nr. 3.1 a) b) c)

Die/Der Sachverständige (Datum, Unterschrift)

*) Diese Erklärung ist nur erforderlich bei bautechnischen Nachweisen, die nicht von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser selbst aufgestellt sind.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 75a NBauO)

Errichtung | Änderung | Nutzungsänderung folgender baulicher Anlagen

1. Wohngebäude, ausgenommen Hochhäuser, auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung, wenn die Gebäude überwiegend Wohnungen und deren Nebenzwecken dienende Räume enthalten

2. eingeschossige Gebäude bis 200 qm Grundfläche

3. landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nicht mehr als einem Geschoss bis 1000 qm Grundfläche und Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite; Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche und Gülle bleiben unberücksichtigt

4. Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als drei Geschossen und bis 100 qm Grundfläche

Es wird nur geprüft:

- städtebauliches Planungsrecht
- §§ 7 bis 13 NBauO (Abstandsvorschriften)
- §§ 47 und 47 a NBauO (notwendige Einstellplätze und Ablösung der Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze)
- sonstige Vorschriften des öffentl. Rechts nach § 2 Abs. 10 NBauO

Es wird zusätzlich geprüft:

Brandschutz

- bei unterirdischen Garagen mit mehr als 10 qm Nutzfläche
- bei Wohngebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind

Standsicherheit

- bei unterirdischen Garagen mit mehr als 100 qm Nutzfläche
- bei Wohngebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind

- wenn besondere statisch-konstruktive Nachweise oder Maßnahmen insbesondere wegen des Baugrundes erforderlich sind
- wenn die bautechnischen Nachweise von Personen aufgestellt sind, die nicht die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen

Abwässer/Abfall § 42 Abs. 2 NBauO

- bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (siehe oben Nr. 3)

Einzureichende Erklärungen:

- Erklärung der Entwurfsverfasserinnen oder des Entwurfsverfassers nach § 75 a (8) Nr. 1 NBauO
- Erklärung der Sachverständigen oder des Sachverständigen nach § 75 a (8) Nr. 2 NBauO, falls erforderlich im Sinne des § 58 (2) Satz 2 NBauO (Nds. MBl. 2005, S. 658 f.)

Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers nach § 75 a Abs. 8 Nr. 1 und ggf. § 75 b NBauO

1. Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser (Name, Anschrift)

2. Bezeichnung der Baumaßnahme

3. Baugrundstück (Gemeinde, Straße, Hausnummer oder Gemarkung, Flur, Flurstück)

4. Die Entwurfsverfasserin/Der Entwurfsverfasser erklärt:

4.1 Die Voraussetzungen für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren liegen vor.

4.2 Ich bin auch Aufstellerin/Aufsteller **nicht zu prüfender** Nachweise über

- die **Standsicherheit**; hierfür bin ich qualifiziert aufgrund
- a) der Eintragung in die von der Architektenkammer Niedersachsen geführte Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner,
 - b) der Eintragung in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner,
 - c) der Bestätigung nach § 1 Abs. 2 Satz 4 PrüfeVO vom 15.5.1986,
- bei Standsicherheitsnachweisen, wenn der Bauantrag bis zum 31.12.2006 bei der Bauaufsichtsbehörde eingeht:
- d) der Eintragung in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser.

4.3 Ich bin auch Aufstellerin/Aufsteller nicht zu prüfender Nachweise über

- den **Schallschutz**, den **Wärmeschutz**;
- hierfür bin ich qualifiziert
- nach § 58 Abs. 3 Nrn. 1, 2 oder 3 NBauO,
 - nach Nr. 4.2 a) b) c)

4.4 Die von mir gefertigten Unterlagen entsprechen dem öffentlichen Baurecht, soweit die Prüfung der Vereinbarkeit der Bauvorlagen mit dem öffentlichen Baurecht nach § 75 a Abs. 2 NBauO eingeschränkt ist.

4.5 Die von Sachverständigen i. S. des § 58 Abs. 2 Satz 2 NBauO gefertigten Unterlagen sind dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt, soweit die Prüfung der Unterlagen nach § 75 a Abs. 2 NBauO eingeschränkt ist.

4.6 Die Baumaßnahme fällt unter § 75 b NBauO.
Die Prüfung der Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung ist nicht beantragt. Der Entwurf entspricht den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung.

Die Entwurfsverfasserin/Der Entwurfsverfasser (Datum, Unterschrift)

Erklärung der Aufstellerin oder des Aufstellers bautechnischer Nachweise nach § 75 a Abs. 8 Nr. 2 NBauO*

1. Sachverständige/Sachverständiger (Name, Anschrift)

2. Bezeichnung der Baumaßnahme

3. Die/Der Sachverständige erklärt:

3.1 Die von mir für die oben bezeichnete Baumaßnahme aufgestellten **nicht zu prüfenden** Nachweise über die **Stand-** **sicherheit** entsprechen dem öffentlichen Baurecht.

Ich bin

- a) in die von der Architektenkammer Niedersachsen geführte Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner eingetragen,
- b) in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner eingetragen,
- c) qualifiziert aufgrund der Bestätigung nach § 1 Abs. 2 Satz 4 PrüfeVO vom 15.5.1986,

bei Standsicherheitsnachweisen, wenn der Bauantrag bis zum 31.12.2006 bei der Bauaufsichtsbehörde eingeht:

- d) in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser eingetragen.

3.2 Die von mir für die oben bezeichnete Baumaßnahme aufgestellten **nicht zu prüfenden** Nachweise über den Schall- schutz/und/den Wärmeschutz entsprechen dem öffentlichen Baurecht.

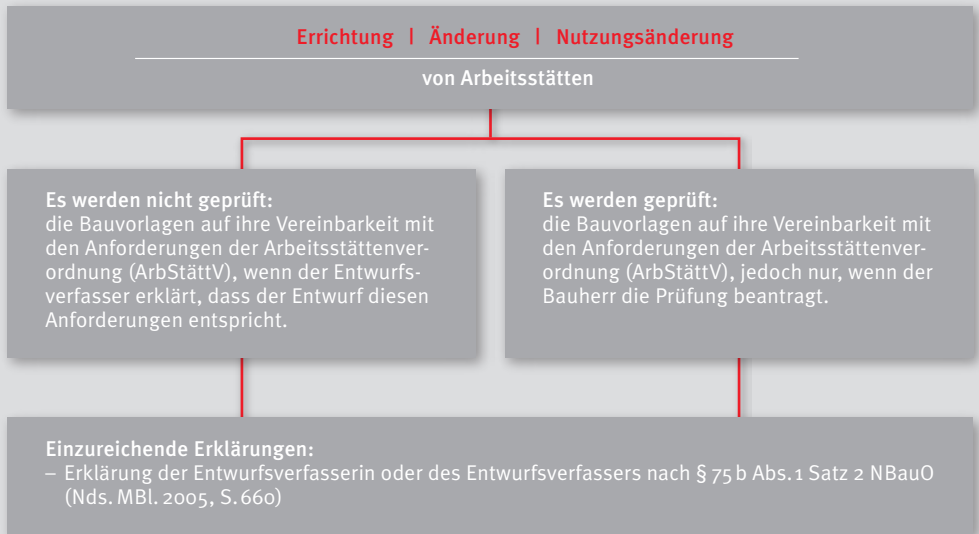
Ich bin qualifiziert

- nach Nr. 3.1 a) b) c)
- nach § 58 Abs. 3 Nrn. 1, 2 oder 3 NBauO.

Die/Der Sachverständige (Datum, Unterschrift)

*Diese Erklärung ist nur erforderlich bei bautechnischen Nachweisen, die nicht von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser selbst aufgestellt sind.

Weitere Vereinfachungen (§ 75 b NBauO)



Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers nach § 75 b NBauO

1. Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser (Name, Anschrift)

2. Bezeichnung der Baumaßnahme

3. Baugrundstück (Gemeinde, Straße, Hausnummer oder Gemarkung, Flur, Flurstück)

4. Die Baumaßnahme fällt unter § 75 b NBauO.

Die Prüfung der Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung ist nicht beantragt. Der Entwurf entspricht den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung.

Die Entwurfsverfasserin/Der Entwurfsverfasser (Datum, Unterschrift)

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen, die in der Bauordnung oder in Vorschriften aufgrund der Bauordnung vorgesehen sind, können zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind (§ 85 Abs. 1 NBauO).

Von bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann auf ausdrücklichen Antrag **Befreiung** erteilt werden, wenn

1. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den Belangen vereinbar ist oder
2. das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert

(§ 86 Abs. 1 NBauO).

Besonderheiten sind bei den Verfahren nach § 69 a NBauO (s. o. unter 5.2) sowie nach § 75 a NBauO (s. o. unter 5.3) zu berücksichtigen.

Erfordern genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach **§ 69 a** notwendige Ausnahmen oder Befreiungen, so müssen diese grundsätzlich vor Einleitung des Verfahrens erteilt sein (§ 69 a Abs. 1 Nr. 1 NBauO). Die Entwurfsverfasser sind verpflichtet, möglicherweise erforderliche Ausnahmen und Befreiungen gemäß §§ 85, 86 NBauO bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Solange diese nicht erteilt sind, kann die erforderliche Entwurfsverfassererklärung nach § 69 a NBauO rechtmäßig nicht abgegeben werden, anderenfalls droht ein Ordnungswidrigkeitenverfahren nach § 91 NBauO.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 75 a NBauO sind Ausnahmen und Befreiungen von Vorschriften, die nach Abs. 2 nicht geprüft werden, gesondert zu beantragen. Ausnahmen und Befreiungen, welche sich auf den Prüfumfang des Abs. 2 beziehen, bedürfen keines gesonderten Verfahrens, sondern sind im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit zu erledigen.

Entwurfsverfasser

Allgemeine Anforderungen an Entwurfsverfasser (§ 58 Abs. 1 und 2 NBauO)

»Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht. Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen, bei Baumaßnahmen nach § 69 a die Unterlagen, die im Falle der Baugenehmigungsbedürftigkeit als Bauvorlagen einzureichen wären, und die Ausführungsplanung, soweit von dieser die Einhaltung des öffentlichen Baurechts abhängt.

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss über die Sachkenntnis verfügen, die für den jeweiligen Entwurf erforderlich ist. Verfügt sie oder er auf einzelnen Teilgebieten nicht über diese Sachkenntnis, so genügt es, wenn der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt. Diese sind für ihre Beiträge ausschließlich verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Sachverständigen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt werden.«

Formelle Entwurfsverfasserqualifikation (§ 58 Abs. 3 bis 6 NBauO)

Architekten

Nach § 58 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind Personen, die in Niedersachsen berechtigterweise die Berufsbezeichnung »Architekt« führen, unbeschränkt als Entwurfsverfasser qualifiziert. Die Voraussetzungen für das Recht zur Führung der Berufsbezeichnung sind in § 1 des Niedersächsischen Architektengesetzes geregelt; danach darf die Berufsbezeichnung führen, wer in die **Architektenliste** eines deutschen Bundeslandes eingetragen ist. Das heißt, dass Architekten aus anderen Bundesländern in Niedersachsen ohne weiteres umfassend bauvorlageberechtigt sind, gleiches gilt für sog. auswärtige Architekten aus anderen EU-Ländern.

Innenarchitekten

Mit der Novellierung der Bauordnung im Jahre 1995 sind nach § 58 Abs. 4 NBauO nunmehr ausdrücklich auch Innenarchitekten als Entwurfsverfasser in die Bauordnung aufgenommen worden. Ihre Entwurfsverfasserqualifikation beschränkt sich auf die »mit der Gestaltung von Innenräumen verbundenen genehmigungsbedürftigen baulichen **Änderungen** von Gebäuden«. Dieser Text ist, wie sich in der Praxis erweist, auslegungsfähig und führt nicht selten zu den unterschiedlichsten Beurteilungen auch durch die Bauaufsichtsbehörden. Im Wesentlichen umfasst die Entwurfsverfasserqualifikation von Innenarchitekten den sog. »raumbildenden Ausbau«, kann im Einzelfall aber auch darüber hinausgehen. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass ein zu änderndes Gebäude bereits existiert, die Neuerrichtung eines ganzen Gebäudes (und sei es auch nur eines Carports) wird von der formellen Entwurfsverfasserqualifikation des Innenarchitekten nicht umfasst. Dagegen ist der Innenarchitekt planvorlageberechtigt für typische Innenarchitektenleistungen wie z. B. Innenausbauten, Umbauten (die nach Art und Umfang nicht faktisch der Neuerrichtung eines Gebäudes gleichkommen) und mit solchen Leistungen in Verbindung stehende »Annexplanungen« wie Fassadenänderungen, Nutzungsänderungen (einschließlich der Veränderung von statisch relevanten Bauteilen, soweit ein qualifizierter Standsicherheitsnachweis erbracht wird).

Für die Praxis folgt daraus, dass Dachgeschossausbauten mit und ohne Gauben, im Haus liegende Wintergärten, Schwimmbäder oder Garagen, die Erweiterungen von Treppenhäusern oder durch Balkonanlagen in der Regel auch von einem Innenarchitekten bauordnungsrechtlich verantwortet werden können, ebenso wie Vordächer, eingesetzte Schaufensteranlagen und integrierte Werbeanlagen im Ladenbau. Selbstverständlich können Innenarchitekten auch nach dem Anhang zu § 69 NBauO genehmigungsfreie Baumaßnahmen planen und durchführen.

Landschaftsarchitekten

In der Bauordnung ist eine spezifische Entwurfsverfasserqualifikation von Landschaftsarchitekten nicht definiert. Die Befugnisse von Landschaftsarchitekten ergeben sich – indirekt – aus § 58 Abs. 6 NBauO, soweit die fragliche Maßnahme nicht nach § 69 in Verbindung mit dem Anhang NBauO genehmigungsfrei gestellt ist.

Im Zusammenhang mit der Gestaltung von Freianlagen sind nach § 58 Abs. 6 **Nr. 1** NBauO Stützmauern, selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen von Landschaftsarchitekten bauordnungsrechtlich zu verantworten.

Nach **Nr. 2** gehören dazu auch Entwürfe, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach den Absätzen 3 bis 5 verfasst werden – beispielhaft aufgezählt sind Werbeanlagen und Behälter. Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Welche vergleichbaren Objekte (unabhängig von der Genehmigungsfreiheit) insofern auch für Landschaftsarchitekten in Betracht kommen, lässt sich dem Anhang zu § 69 NBauO (dort insbesondere Nr. 9) entnehmen. Die Frage, welche Entwürfe üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung verfasst werden, lässt sich im Übrigen ansatzweise dem Honorarrecht entnehmen (insbesondere §§ 13, 14 HOAI). In Betracht kommen u. a. Spiel- und Sportanlagen (Ballspielplätze, Ski- und Rodelhänge, Sportstadien, Freibäder), Camping-, Wochenend- und Zeltplätze, Freilichtbühnen, Ehrenmale, aber auch Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, Stellplätze für Kfz. Die fachliche Entwurfsverfasserqualifikation von Landschaftsarchitekten endet dort, wo eine Entwurfsverfasserqualifikation aus den Absätzen 3 bis 5 des § 58 erforderlich ist. Insbesondere sind Landschaftsarchitekten nicht für Gebäude bauvorlageberechtigt (vgl. § 2 Abs. 2 NBauO).

Nr. 3 des § 58 Abs. 6 NBauO umfasst schließlich Entwürfe einfacher Art, wenn ein Standsicherheitsnachweis nicht erforderlich ist, also insbesondere Zäune, Pergolen, Gartenmauern, kleinere Geräteschuppen oder Freisitze.

Sonstige

Wie Architekten unbeschränkt planvorlageberechtigt sind die in die **Entwurfsverfasserliste** der Fachrichtung Bauingenieurwesen bei der **Ingenieurkammer** eingetragenen Ingenieure.

Auch bei der niedersächsischen **Architektenkammer** existiert eine zusätzliche **Entwurfsverfasserliste** »der Fachrichtung Architektur«, die es allerdings sonst in keinem anderen Bundesland gibt. In die Liste werden Personen eingetragen, die über ein berufsqualifizierendes Architekturstudium verfügen und zusätzlich eine zweijährige berufspraktische Tätigkeit nachweisen können, aber nicht in die Architektenliste eingetragen werden wollen.

Nicht bauvorlageberechtigt sind Absolventen (Diplom-Ingenieure) ohne entsprechenden Listeneintrag. Beschränkt auf ihre **dienstliche** Tätigkeit können öffentlich bedienstete Ingenieure der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen tätig werden. Für andere (private) Bauvorhaben sind diese Personen jedoch nicht planvorlageberechtigt.

Traditionsbedingt, aber zunehmend in der Kritik, ist die beschränkte Planvorlageberechtigung für **Handwerksmeister** und **Bautechniker**, welche sich lediglich auf geringfügige Baumaßnahmen beschränkt. Nach § 58 Abs. 5 NBauO ist für die Eingrenzung der Entwurfsverfasserqualifikation von Handwerksmeistern und Bautechnikern entscheidend die Befähigung, über welche diese Personen normalerweise aufgrund ihrer Ausbildung verfügen. Die entsprechenden Meisterprüfungsordnungen enthalten Hinweise, dass die Planvorlageberechtigung der Handwerksmeister und Bautechniker sich in der Regel auf Einfamilienhäuser und Bauvorlagen vergleichbaren Umfangs und Schwierigkeitsgraden bezieht.

Mit Gesetz vom 23.6.2005 hat der Niedersächsische Landtag Entwurfsverfassern, die seit dem 1.1.1971 ständig andere als die in § 58 Abs. 6 Nr. 2 NBauO genannten Entwürfe verfasst haben, weiterhin bis zum **31.12.2020** die Entwurfsverfasserqualifikation zuerkannt, wenn diese Personen durch die seinerzeit zuständige oberste Bauaufsichtsbehörde nach **§ 100 NBauO** eine solche Befugnis erteilt bekommen haben.

Bauaufsichtsbehörde und Entwurfsverfasser

§ 57 Abs. 3 und 4 NBauO

Liegen Tatsachen vor, die besorgen lassen, dass eine als **Entwurfsverfasser** bestellte Person nicht den Anforderungen des § 58 NBauO genügt, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass der Bauherr sie durch eine geeignete Person **ersetzt** oder geeignete Sachverständige heranzieht. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten auch **einstellen** lassen, bis der Bauherr dieser Anforderung nachgekommen ist (§ 57 Abs. 3 NBauO). Wechselt der Entwurfsverfasser, so hat der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde dies schriftlich mitzuteilen (§ 57 Abs. 4 NBauO).

§ 89 Abs. 1 und 2 NBauO

Bei baurechtswidrigen Zuständen, Bauprodukten und Baumaßnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen auch gegenüber den Entwurfsverfassern **Maßnahmen** anordnen, die zur Herstellung oder zur Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind (§ 89 Abs. 1, Abs. 2 NBauO).

§ 91 NBauO

Bei Ordnungswidrigkeiten nach § 91 NBauO können auch gegen die verantwortlichen Entwurfsverfasser **Bußgelder** verhängt werden (vgl. § 91 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6, Nr. 8 bis 10 NBauO).

§ 91 Ordnungswidrigkeiten

- (1) *Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig*
1. *eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Baugenehmigung (§ 68 Abs. 1) oder abweichend von der Baugenehmigung durchführt oder durchführen lässt,*
 2. *eine bauliche Anlage entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach § 80 Abs. 6 Satz 2 benutzt,*
 3. *fliegende Bauten ohne die erforderliche Ausführungsgenehmigung (§ 84 Abs. 2) aufstellt oder entgegen § 84 Abs. 6 ohne Anzeige aufstellt oder ohne die erforderliche Gebrauchsabnahme (§ 84 Abs. 6) in Gebrauch nimmt,*
 4. *als Bauherr die in § 57 Abs. 4 und 6 vorgeschriebenen Mitteilungen an die Bauaufsichtsbehörde unterlässt,*
 5. *als Unternehmer entgegen § 59 Abs. 1 Satz 2 die vorgeschriebenen Nachweise nicht erbringt oder nicht auf der Baustelle bereithält,*
 6. *Bauarbeiten ohne Abgrenzungen, Warnzeichen, Schutzvorrichtungen oder Schutzmaßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nach § 17 Abs. 1 oder 2 erforderlich sind,*
 7. *als Bauherr das nach § 17 Abs. 3 erforderliche Bauschild nicht aufstellt,*
 8. *als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser oder als Sachverständige oder Sachverständiger eine Erklärung nach § 69 a Abs. 3 Nr. 2 oder 3 oder nach § 75 a Abs. 9 Nr. 1 oder 2 abgibt, die unrichtig ist,*

9. eine Baumaßnahme nach § 69 a ohne die Bestätigung nach § 69 a Abs. 1 Nr. 2 oder nach Ablauf der Frist des § 69 a Abs. 5 Satz 2 durchführt oder durchführen lässt,
 10. in Fällen des § 69 a eine Baumaßnahme entgegen § 69 a Abs. 6 abweichend von dem Entwurf durchführt oder durchführen lässt,
 11. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 28 Abs. 4 vorliegen,
 12. Bauprodukte entgegen § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ohne das Ü-Zeichen verwendet,
 13. Bauarten entgegen § 27 ohne allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder Zustimmung im Einzelfall anwendet.
- (2) ¹Ordnungswidrig handelt, wer einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden ist. ²Ein Bußgeld darf jedoch nur festgesetzt werden, wenn die Anordnung auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
- (3) Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für bestimmte Tatbestände auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
- (4) Ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen Verwaltungsakt nach diesem Gesetz zu erwirken oder zu verhindern.
- (5) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nrn. 1, 3 und 8 bis 13 sowie nach Absatz 3 können mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.
- (6) ¹Bei Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nrn. 11 und 12 können die dort bezeichneten Bauprodukte eingezogen werden. ²§ 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist anzuwenden.

Bautechnische Nachweise

Genehmigungsfreiheit und vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren wirken sich auf die bautechnische Nachweisführung aus.

Nach § 69 a Abs. 1 Nr. 5 NBauO müssen bei genehmigungsfreien Wohngebäuden die Nachweise über den **Schall- und Wärmeschutz** von einer Person aufgestellt worden sein, die den Anforderungen nach § 58 Abs. 3 Nr. 1, 2 oder 3 NBauO entspricht (Architekt/Bauingenieur). Dies gilt nach § 75 a Abs. 3 Satz 2 NBauO auch für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, wobei in diesen Verfahren auch andere Personen als Aufsteller des Schall- und Wärmeschutznachweises tätig werden können mit der Konsequenz, dass diese Nachweise bauaufsichtlich überprüft werden.

Eine Sonderregelung gilt für die notwendigen Nachweise über die **Standicherheit**. Auch hier ist für das Verfahren nach § 69 a NBauO eine verbindliche Sonderregelung getroffen: Die Nachweise über die Standsicherheit müssen von einem Architekten oder Bauingenieur erstellt sein, welcher in eine besondere Liste bei der Architektenkammer oder der Ingenieurkammer für die jeweilige Fachrichtung geführt wird. Außerdem müssen die Aufsteller ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert sein. Gleiches gilt für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 75 a Abs. 3 NBauO), allerdings ist – wie beim Schall- und Wärmeschutz – auch insofern eine separate Prüfung in diesem Verfahren möglich.

In die entsprechenden Tragwerksplanerlisten bei der Architektenkammer, bzw. der Ingenieurkammer wird eingetragen, wer als Mitglied der jeweiligen Kammer die erforderliche Berufserfahrung in der Tragwerksplanung nachweisen kann.

Rechtstexte und Literaturhinweise

Alle im Text enthaltenen Rechtsvorschriften erhalten Sie:

- Schlütersche Verlagsgesellschaft, 30130 Hannover, Telefon 05 11 8550-0 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt/ Nds. Ministerialblatt) www.schluetersche.de
- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit www.ms.niedersachsen.de

Weiterführende Kommentierungen:

- Breyer u. a.: Praxishandbuch zur Niedersächsischen Bauordnung für Architekten und Ingenieure, rehmbau, Stand: August 2005
- Große-Suchsdorf, Lindorf, Schmaltz, Wiechert: Niedersächsische Bauordnung, Vincentz Verlag, Hannover, 7. Auflage, 2002

Internet:

- Viele Aufsätze zu Rechtsfragen finden Sie in der Service-Datenbank auf der Homepage der Architektenkammer Niedersachsen unter www.aknds.de.

Impressum

Baugenehmigung und Genehmigungs-
freiheit in Niedersachsen

Herausgeberin

Architektenkammer Niedersachsen
Friedrichswall 5
30159 Hannover
Telefon 0511 28096-0
Telefax 0511 28096-19

Verfasser

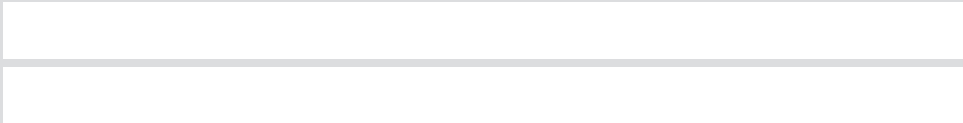
Joachim Bach
Klaus Büscher
Axel Plankemann

Gestaltung

Karin Dohle, Braunschweig

Stand

November 2005, 1. Auflage



Architektenkammer Niedersachsen

Laveshaus

Friedrichswall 5

30159 Hannover

Telefon 0511 28096-0

Telefax 0511 28096-19

info@aknds.de

MIT ARCHITEKTEN BESSER BAUEN. www.aknds.de