



BAUEN IN NIEDERSACHSEN: EINFACH, VERSTÄNDLICH, PRAXISNAH, DIGITAL

EINE ARBEITSHILFE ZU DEN BAUORDNUNGS-
RECHTLICHEN VERFAHREN IN NIEDERSACHSEN (AbVN)

Unterstützt von:

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Niedersächsischer Landkreistag
Niedersächsischer Städtetag
Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund

**Herausgeber**

Architektenkammer
Niedersachsen
Laveshaus
Friedrichswall 5
30159 Hannover
www.aknds.de

Ingenieurkammer Niedersachsen
Hohenzollernstr. 52
30161 Hannover
www.ingenieurkammer.de

Verantwortlich

Architektenkammer Niedersachsen
& Ingenieurkammer Niedersachsen

Autoren / Verfasser

Claus Pahlitzsch und Sven Volkers

Gestaltung

Haasedesign, Hannover

Titelfoto

Architektenkammer Niedersachsen

Stand

13.03.2024

BAUEN IN NIEDERSACHSEN: EINFACH, VERSTÄNDLICH, PRAXISNAH, DIGITAL

**EINE ARBEITSHILFE ZU DEN BAUORDNUNGS-
RECHTLICHEN VERFAHREN IN NIEDERSACHSEN (AbVN)**

OLAF LIES

Grußwort des Niedersächsischen
Bau- und Digitalisierungsministers
Olaf Lies



Foto: MW/Henning Scheffers

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Bauwirtschaft in unserem Land steht derzeit vor gewaltigen Herausforderungen. Der Wohnungsbau kommt jenseits des geförderten Wohnraums mehr oder weniger zum Erliegen, gleichzeitig ist der Druck riesig, mehr Wohnraum zu schaffen – dazu soll er bezahlbar bleiben und möglichst auch noch energieeffizient und damit klimaschonend. Manche Faktoren, wie die stetig steigenden Baukosten durch höhere Material- und Energiekosten oder auch die Verfügbarkeit von Fachkräften, können wir dabei nur indirekt und mittelfristig beeinflussen. Was wir aber sofort tun können und was unser gemeinsames Ziel ist: Wir können die uns zur Verfügung stehenden Stellschrauben nutzen und Bauen erleichtern, die Verfahren beschleunigen und damit die Herstellung von Wohnraum ohne große Zeitverluste günstiger machen. Dies kann uns nur gemeinsam gelingen. Die Bauherrinnen und Bauherren, die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser und die Bauaufsichtsbehörden arbeiten dafür Hand in Hand. Auch die Architektenkammer Niedersachsen und die Ingenieurkammer Niedersachsen sowie weitere mitwirkende Institutionen leisten dabei einen großen Beitrag.

Niedersachsen hat schon einiges auf den Weg gebracht, wenn es um Vereinfachungen und Beschleunigungen geht. Als Bau- und Digitalisierungsminister freue ich mich besonders, dass Niedersachsen bei der Digitalisierung der Bauantragsverfahren und bei bauordnungsrechtlichen Verfahren eine Vorreiterrolle übernimmt. Mit unseren zukunftsweisenden Regelungen zur elektronischen Kommunikation in der Niedersächsischen Bauordnung und den sehr konkreten Vorgaben für die elektronisch zu übermittelnden Dokumente in der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung haben wir klare Strukturen vorgegeben, damit alle Beteiligten in Niedersachsen einheitlich, sicher und transparent Bauvorlagen erstellen und übermitteln können.

Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass es bei der Einführung solcher neuer Prozesse hier und da auch einmal hakt. Ich bin davon überzeugt, dass wir diese Herausforderungen gemeinsam und im konstruktiven Dialog meistern werden.

Mit dieser Arbeitshilfe wird ein weiterer Baustein umgesetzt, damit das inhaltliche Vorbereiten der Bauvorlagen insbesondere für die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser sowie die Bauherrinnen und Bauherren einfacher, verständlicher und praxisnaher wird. Dies ist aus meiner Sicht gut gelungen, da die bauordnungsrechtlichen Verfahren übersichtlich abgebildet werden und viele wertvolle Hinweise für die am Bau Beteiligten enthalten sind. Somit können die Bauvorlagen besser zusammengestellt werden und damit die Anträge zügiger von den Bauaufsichtsbehörden bearbeitet werden.

Vielen Dank an alle, die diese Arbeitshilfe erarbeitet haben!

Olaf Lies,
Niedersächsischer Bauminister

DR. JAN ARNING

Grußwort des Hauptgeschäftsführers
des Niedersächsischen Städtetages für
die Arbeitsgemeinschaft der Kommunalen
Spitzenverbände in Niedersachsen



Niedersächsischer
Landtag



NIEDERSÄCHSISCHER
STÄDTETAG



NIEDERSÄCHSISCHER
STÄDTE- UND GEMEINDEBUND



Foto: Amelle Sachs

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Wegen unseres gemeinsamen Engagements, Bauverfahren zu beschleunigen und die Effizienz des Genehmigungsverfahrens zu fördern, haben die kommunalen Spitzenverbände die Architektenkammer und die Ingenieurkammer gern dabei unterstützt, diese Arbeitshilfe zu den bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erarbeiten und herauszugeben.

Bauvorhaben haben eine zentrale Rolle in der Entwicklung unserer Städte und Gemeinden. So ist es von Bedeutung, dass Planende und Architektinnen und Architekten in der Lage sind, ihre baurechtskonformen Entwürfe zügig durch die Verfahren zu bringen. Diese Arbeitshilfe soll sie dabei unterstützen.

Indem klare Richtlinien und Best Practices für die Einreichung von Entwürfen etabliert werden, wird sichergestellt, dass die Bauanträge reibungslos und effizient durch den Genehmigungsprozess geleitet werden können. Die Digitalisierung und klare Kommunikationskanäle zwischen Entwurfsverfassenden und Baubehörden sind ebenso ein Baustein, um die Zusammenarbeit noch weiter zu verbessern. Potenzielle Hindernisse sollen im Vorfeld erkannt werden und so der Prozess für alle Beteiligten vereinfacht werden ohne dabei die Qualität und Sicherheit zu beeinträchtigen.

Ich möchte den beiden Kammern sowie allen an der Erstellung Beteiligten für deren Einsatz und die wertvollen Beiträge danken. Den Dank verbinde ich mit der Hoffnung, dass diese Arbeitshilfe in der täglichen Arbeit von Nutzen sein wird.

Dr. Jan Arning,

Hauptgeschäftsführer des Niedersächsischen Städtetages

ROBERT MARLOW UND PROF. DR.-ING. MARTIN BETZLER

Präsidenten der Architektenkammer
Niedersachsen und der Ingenieurkammer
Niedersachsen



Foto: Delf Jürges



Foto: Ingenieurkammer Niedersachsen

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Verfahren zur Genehmigung von Bauanträgen sind durch eine hohe Komplexität gekennzeichnet. In die Abläufe sind zumeist eine Vielzahl von Personen und Stellen involviert. Als rechtlicher Rahmen sind zahlreiche Bestimmungen aus dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht zu beachten. Dieses Geflecht aus verschiedenen Beteiligten sowie formellen und materiellen Anforderungen stellt eine enorme Herausforderung für die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser und die Genehmigungsbehörden gleichermaßen dar.

Die vorliegende Arbeitshilfe soll einen Überblick über die Strukturen des öffentlichen Baurechts und die wesentlichen Abläufe der unterschiedlichen Verfahren vermitteln und damit zugleich einen Beitrag zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren liefern.

Unser Dank gilt an dieser Stelle den Verfassern, die ehrenamtlich als Experten aus der Praxis diese fundierte Ausarbeitung erstellt haben.

Wir wünschen allen Kolleginnen und Kollegen eine erkenntnisreiche und gewinnbringende Lektüre.

Robert Marlow

Präsident der Architektenkammer
Niedersachsen

Prof. Dr.-Ing. Martin Betzler

Präsident der Ingenieurkammer
Niedersachsen

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINE EINFÜHRUNG UND ERLÄUTERUNGEN	11
1 Vorwort	11
2 Einleitung	13
3 Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren	17
3.1 / Grundkonzeption der NBauO zur Digitalisierung	17
3.2 / Katalog der Verwaltungsverfahren	17
3.3 / Pflicht zur elektronischen Übermittlung	17
3.4 / Die Beteiligten	17
3.5 / Nutzerkonto und qualifizierte elektronische Signatur	18
3.5.1 / Nutzerkonto	18
3.5.2 / Qualifizierte elektronische Signatur	18
3.6 / Ablaufplan für elektronische Übermittlung eines Bauantrages	20
4 Das Baurecht	21
4.1 / Öffentliches Baurecht	21
4.1.1 / Städtebauliches Planungsrecht	21
4.1.2 / Bauordnungsrecht	21
4.1.3 / Sonstige Vorschriften des öffentlichen Rechts	22
4.2 / Privates Baurecht	23
5 Verfahren oder verfahrensfreie Baumaßnahme?	24
5.1 / Vorbemerkungen zur Beantwortung dieser Frage	24
5.2 / Wofür gilt die NBauO nicht	24
5.3 / Baumaßnahmen und bauliche Anlagen	24
5.3.1 / Baumaßnahme	24
5.3.2 / Bauliche Anlage	25
5.3.3 / Handlungen	25
5.3.3.1 / Errichtung	25
5.3.3.2 / Änderung	26
5.3.3.3 / Nutzungsänderung	26
5.3.3.4 / Abbruch und Beseitigung	26
5.3.3.5 / Instandhaltung	26
6 Verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60 NBauO)	27
7 Prüfschritte zur Einordnung von nicht verfahrensfreien Baumaßnahmen	30
7.1 / Gebäudeklasse (§ 2 Absatz 3 NBauO)	30
7.2 / Sonderbauten (§ 2 Absatz 5 NBauO)	32
7.3 / Das städtebauliche Planungsrecht	33
8 Exkurs – Das städtebauliche Planungsrecht	34
8.1 / Bebauungsplan	35
8.1.1 / Art der baulichen Nutzung	35
8.1.2 / Maß der baulichen Nutzung	35

8.1.3 / Bauweise	36
8.1.4 / Überbaubare Grundstücksfläche	36
8.1.5 / Grünordnerische Belange, Grünflächen	36
8.1.6 / Verkehrsflächen	37
8.1.7 / Planzeichenverordnung 1990	37
8.1.8 / Exkurs – Örtliche Bauvorschriften	37
8.1.9 / Ausnahmen und Befreiungen beziehungsweise Abweichungen	37
8.1.10 / Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	39
8.1.11 / Veränderungssperre	39
8.1.12 / Zurückstellung von Baugesuchen	39
8.1.13 / Einfacher Bebauungsplan	39
8.2 / Innenbereich gemäß § 34 BauGB	40
8.2.1 / Art der baulichen Nutzung	41
8.2.2 / Maß der baulichen Nutzung	41
8.2.3 / Bauweise	41
8.2.4 / Überbaubare Grundstücksfläche	42
8.2.5 / Abweichungen nach § 34 Absatz 3a BauGB	42
8.2.6 / Innenbereichssatzungen	42
8.3 / Außenbereich gemäß § 35 BauGB	43
8.3.1 / Funktion des Außenbereichs	43
8.3.2 / Privilegierte Außenbereichsvorhaben	44
8.3.3 / Sonstige Außenbereichsvorhaben	44
8.3.4 / Öffentliche Belange	44
8.3.5 / Begünstigte Außenbereichsvorhaben	44
8.3.6 / Außenbereichssatzungen	45
8.3.7 / Exkurs: Das besondere Städtebaurecht	45
8.3.8 / Gebot der Rücksichtnahme	45
9 Bauordnungsrechtliche Verfahren	47
9.1 / Abbruch und Abbruchanzeige (§ 60 Absatz 3 NBauO)	48
9.1.1 / Abbruchanzeigeverfahren	48
9.1.1.1 / Bauvorlagen	48
9.1.2 / Bestätigung des Eingangs der Abbruchanzeige	48
9.1.3 / Gebühren	49
9.2 / Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen bzw. Mitteilungsverfahren (§ 62 NBauO)	49
9.2.1 / Mitteilungsverfahren	50
9.2.2 / Bauvorlagen	51
9.2.3 / Gebühren	51
9.2.4 / Baubeginn und Bauausführung	51
9.2.5 / Kann auch ein Bauantrag gestellt werden?	52
9.3 / Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 und 64 NBauO)	52
9.3.1 / Antragsverfahren	53
9.3.2 / Bauvorlagen	54
9.3.3 / Baugenehmigung	54
9.3.4 / Gebühren	55
9.3.5 / Baubeginn und Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen (§ 72 NBauO)	55
9.3.6 / Bauüberwachung (§ 76 NBauO) und Bauabnahmen (§ 77 NBauO)	56

9.4 / Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für vorübergehende Nutzungsänderungen von Räumen zu Versammlungsräumen, die als solche nicht genehmigt sind (§ 63 Absatz 2 NBauO)	56
9.4.1 / Antragsverfahren	56
9.4.2 / Bauvorlagen	57
9.4.3 / Baugenehmigung nach § 63 Absatz 2 NBauO	58
9.5. / Teilbaugenehmigung (§ 70 Absatz 3 NBauO)	58
9.5.1 / Antragsverfahren	58
9.5.2 / Teilbaugenehmigung	58
9.5.3 / Gebühren	58
9.6 / Änderungsbaugenehmigung	58
9.6.1 / Antragsverfahren	59
9.6.2 / Bauvorlagen	59
9.6.3 / Änderungsbaugenehmigung	59
9.6.4 / Gebühren	60
9.7 / Bautechnische Nachweise (§ 65 NBauO)	60
9.7.1 / Standsicherheit	61
9.7.2 / Brandschutz	61
9.8 / Abweichung (§ 66 NBauO)	61
9.8.1 / Antragsverfahren	62
9.8.2 / Bauvorlagen	62
9.8.3 / Zulassung einer Abweichung	63
9.8.4 / Gebühren	63
9.8.5 / Exkurs – Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die dem Schutz von Nachbarn dienen	63
9.9 / Bauvoranfrage (§ 73 NBauO)	64
9.9.1 / Antragsverfahren	65
9.9.2 / Bauvorlagen	65
9.9.3 / Bauvorbescheid	65
9.9.4 / Gebühren	66
9.10 / Baulast (§ 81 NBauO)	66
9.10.1 / Entstehung einer Baulast	67
9.10.2 / Arten von Baulasten	67
9.10.3 / Erforderliche Unterlagen	68
9.10.4 / Gebühren	69
10 Bauvorlagen	70
10.1 / Bauvorlagen für bauliche Anlagen, ausgenommen Werbeanlagen	71
10.2 / Bauvorlagen für Werbeanlagen	73
10.3 / Bauvorlagen für Bauvoranfragen	73
10.4 / Bauvorlagen zur Anzeige des Abbruchs oder der Beseitigung einer baulichen Anlage	73
10.5 / Nachweis der Standsicherheit	74
10.6 / Nachweis des Brandschutzes	74
10.7 / Erfüllungserklärungen nach dem Gebäudeenergiegesetz	75
10.8 / Aufbewahrungspflichten	75
11 Weitere Einzelheiten zur elektronischen Kommunikation in bauordnungsrechtlichen Verfahren	75

12 Beratung der Verantwortlichen durch die Bauaufsichtsbehörde und Dialogkultur	78
12.1 / Bauberatungsstufen	80
12.2 / Zentraler Ansprechpartnerin und Ansprechpartner	81
12.3 / Terminmanagement	81
12.4 / Besprechungsvorbereitung	81
12.5 / Runder Tisch bei komplexen Baumaßnahmen	81
13 Exkurs – Das private Nachbarrecht	82
II. CHECKLISTEN	83
14 Allgemeine Hinweise und Vorbemerkungen zu den Checklisten	84
14.1 / Checkliste Grundlagen und Verfahren	84
14.2 / Checkliste Bauvorlagen / Verfahrensunterlagen	87
III. FORMBLÄTTER, FORMULARE UND VORDRUCKE	93
15 Allgemeine Hinweise und Vorbemerkungen zu den Formularen und Vordrucken	93
15.1 / Verbindlich eingeführte Formblätter	93
15.2 / Weitere Formulare und Vordrucke	94

I. ALLGEMEINE EINFÜHRUNG UND ERLÄUTERUNGEN

1 VORWORT

Eine Baumaßnahme kann nur gelingen, wenn und soweit die zahlreichen am Bau beteiligten Akteure gut zusammenarbeiten und die Arbeitsprozesse transparent und effizient abgewickelt werden. Bauherrinnen und Bauherren vertrauen darauf, dass die beteiligten Fachleute die ihnen obliegenden Aufgaben rechtskonform und fachgerecht ausführen und die erforderlichen Verwaltungsverfahren von den zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörden zügig entsprechend den rechtlichen Anforderungen durchgeführt werden.

An zentraler Stelle wirken bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser mit. In Niedersachsen sind Architektinnen und Architekten sowie Bauingenieurinnen und Bauingenieure, die in die diesbezüglich bei der Architektenkammer oder der Ingenieurkammer geführten Listen eingetragen sind, uneingeschränkt bauvorlageberechtigt. Innenarchitektinnen und Innenarchitekten sowie Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten sind neben Hochbautechnikerinnen und Hochbautechniker und verschiedenen Handwerksmeisterinnen und Handwerksmeister eingeschränkt zur Einreichung von Bauanträgen befugt. Bauvorlageberechtigte planen in einem sehr frühen Stadium die Machbarkeit der Baumaßnahme und genießen das besondere Vertrauen der Bauherrnschaft. Sie haben aber auch gegenüber der Allgemeinheit und dem Gemeinwohl eine sehr hohe Verantwortung. Schließlich sind sie neben den Bauherrinnen und Bauherrn, den Bauunternehmen und den Bauleiterinnen und Bauleiter als verantwortliche Personen in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) benannt. Sie sind dafür verantwortlich, dass ihr Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht (§ 53 NBauO [Z](#)). Damit stehen sie im Spannungsfeld der Erwartungen von Bauherrinnen und Bauherren und der auferlegten Verpflichtung, das öffentliche Baurecht einzuhalten. Einen Eindruck, welche hohe Fachkunde von den bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser erwartet wird, gibt die Definition des öffentlichen Baurechts in § 2 Absatz 17 NBauO [Z](#):

„Öffentliches Baurecht sind die Vorschriften dieses Gesetzes (NBauO), 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“.

Die Architektenkammer und Ingenieurkammer als zuständige Berufskammern stehen ihren Mitgliedern beratend zur Seite. Sie setzen sich unermüdlich für deren Qualifizierung ein. Das „Bündnis für Bezahlbares Wohnen“ in Niedersachsen hat eine bessere Qualifizierung der bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser gefordert. Die Berufskammern unterstützen dies und haben im Rahmen der Vereinbarung zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren mit den kommunalen Spitzenverbänden aus Niedersachsen vom 06.12.2022 zugesagt, über geeignete Fortbildungsangebote und Beratungen – auch durch diese Arbeitshilfe – zu einer stärkeren Qualifizierung ihrer Mitglieder beizutragen. Architektinnen und Architekten und Ingenieurinnen und Ingenieure übernehmen hochgradig komplexe Aufgaben, sowohl in fachlich-technischer Hinsicht als auch hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Anforderungen. Lebenslange Fortbildung ist gerade auf dem Gebiet des Baurechts unerlässlich. Die der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegenden Entwürfe beziehungsweise Bauvorlagen müssen lückenlos und fehlerfrei sein, denn sonst drohen Verzögerungen, die sich auf den Zeitplan der Baumaßnahme auswirken. Bei Nichteinhaltung der Bauvorgaben können außerdem baurechtswidrige Zustände entstehen.

Baumaßnahmen sind grundsätzlich genehmigungsbedürftig, jedoch sind in den letzten Jahren immer mehr Ausnahmen eingeführt worden. So dürfen die im Anhang zu § 60 NBauO [↗](#) aufgeführten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden (= verfahrensfreie Baumaßnahmen). Die Möglichkeiten, Baumaßnahmen verfahrens- oder genehmigungsfrei durchzuführen, sind stark erweitert worden. In vielen anderen Fällen ist eine Mitteilung möglich oder es findet nur noch eine eingeschränkte Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde statt (§ 63 NBauO – Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren [↗](#)). Eine vollständige Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht durch die untere Bauaufsichtsbehörde erfolgt nur noch im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO für Sonderbauten. Der weitgehende Verzicht auf Genehmigungsverfahren führt dazu, dass die Bauvorlageberechtigten noch stärker in die Verantwortung genommen werden.

Ziel dieser Arbeitshilfe ist es daher, über die Vielschichtigkeit und die wichtigsten Prüfungsschritte zu informieren. Sie soll als Orientierungshilfe dazu beitragen, das Dickicht der bauordnungsrechtlichen Verfahren besser durchschauen zu können. In der Arbeitshilfe werden an einigen Stellen auch Hinweise zum materiellen Baurecht gegeben, sie übernimmt jedoch nicht die Aufgabe eines Kommentars – hier wird auf die einschlägigen Werke zum öffentlichen Baurecht verwiesen.

Es ist zunächst Aufgabe der bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser zu erkennen, ob überhaupt, und wenn ja welches Verfahren erforderlich ist. Hierbei müssen sie sich ihrer Verantwortung den Bauherrinnen und Bauherren, aber auch der Allgemeinheit gegenüber, bewusst werden und die Planungsunterlagen und Bauvorlagen entsprechend erstellen.

Durch die Darstellung der Verfahrensabläufe und Checklisten soll es den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern ermöglicht werden, vollständige sowie fehler- und widerspruchsfreie Bauvorlagen für die unterschiedlichen bauordnungsrechtlichen Verfahren mit den jeweiligen vorgegebenen Formularen zu erstellen. Dabei sind bei einer Vorlage in Papierform die fünf vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz bekannt gemachten Formblätter (1. Abbruchanzeige, 2. Mitteilung über eine genehmigungsfreie Baumaßnahme, 3. Bauantrag, 4. Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung sowie 5. Bauvoranfrage) verbindlich zu verwenden. In der digitalen Welt sind diese Formulare in Eingabemasken überführt.

Aber auch den Mitarbeitenden der unteren Bauaufsichtsbehörden soll diese Arbeitshilfe helfen, die bauordnungsrechtlichen Verfahren zu strukturieren und einzuordnen. Damit verbindet sich auch die Hoffnung, zu einer einheitlichen Verfahrensweise und Rechtsanwendung beizutragen.

Diese Arbeitshilfe geht auch auf die Änderungen der NBauO aus dem November 2021 ein, die ab 2022 die elektronische Kommunikation eingeführt hat, und berücksichtigt die Novellierung der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung (NBauVorVO) mit ihren Anforderungen an elektronische Dokumente. Diese Arbeitshilfe bezieht sich auf die Fassung der NBauO mit den Änderungen durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2022 (Nds. GVBl. S.107).

In der digitalen Fassung dieser Arbeitshilfe sind die genannten Gesetze und weiteren/sonstigen Rechtsgrundlagen soweit wie möglich/verfügbar auf die jeweils aktuelle Fassung der Vorschrift mit dem folgenden Symbol verlinkt: [↗](#)

Gemeinsamer Wunsch ist es, die bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beschleunigen, Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser, Bauherrinnen und Bauherren und Bauaufsichtsbehörden in ihrem täglichen Tun zu unterstützen und zu einer besseren Kommunikation und gegenseitigem Verständnis beizutragen.

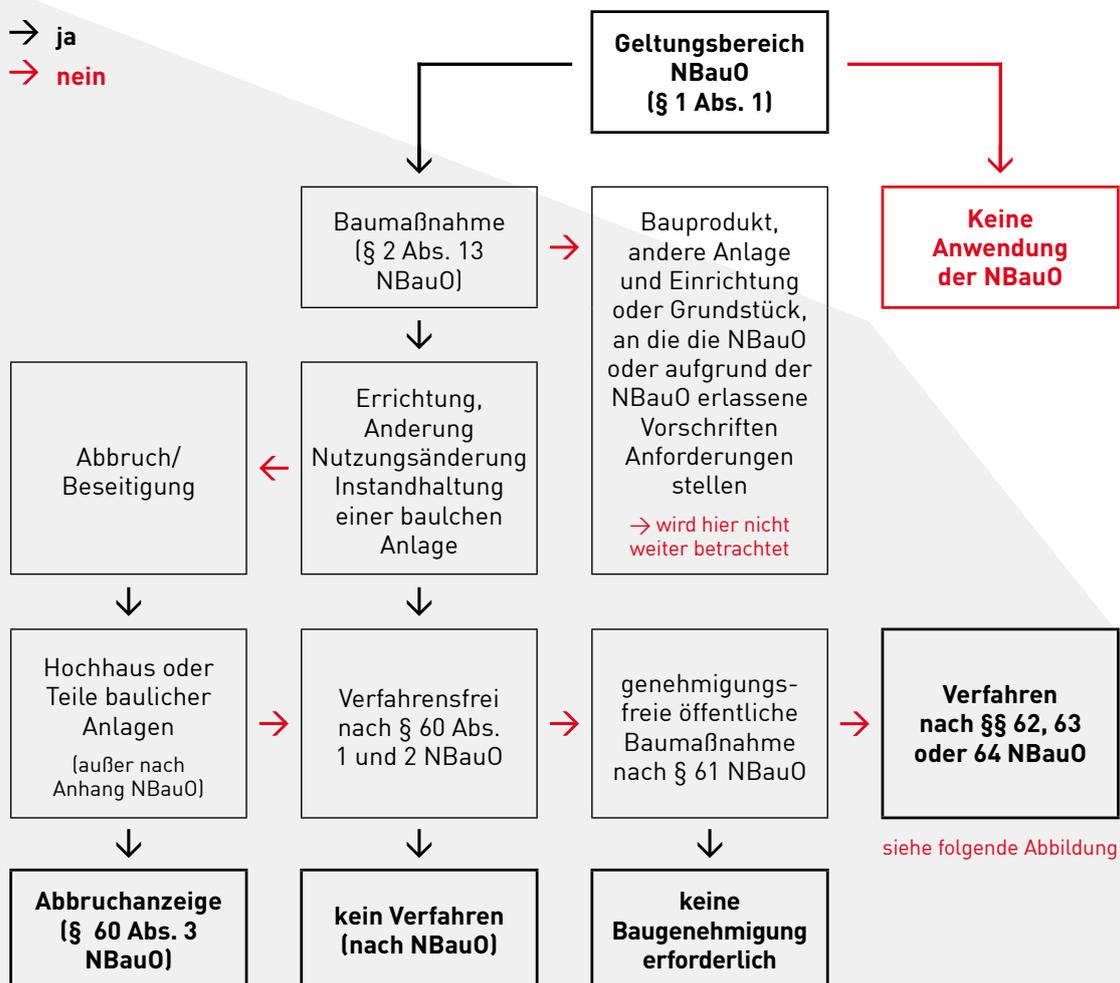
2 EINLEITUNG

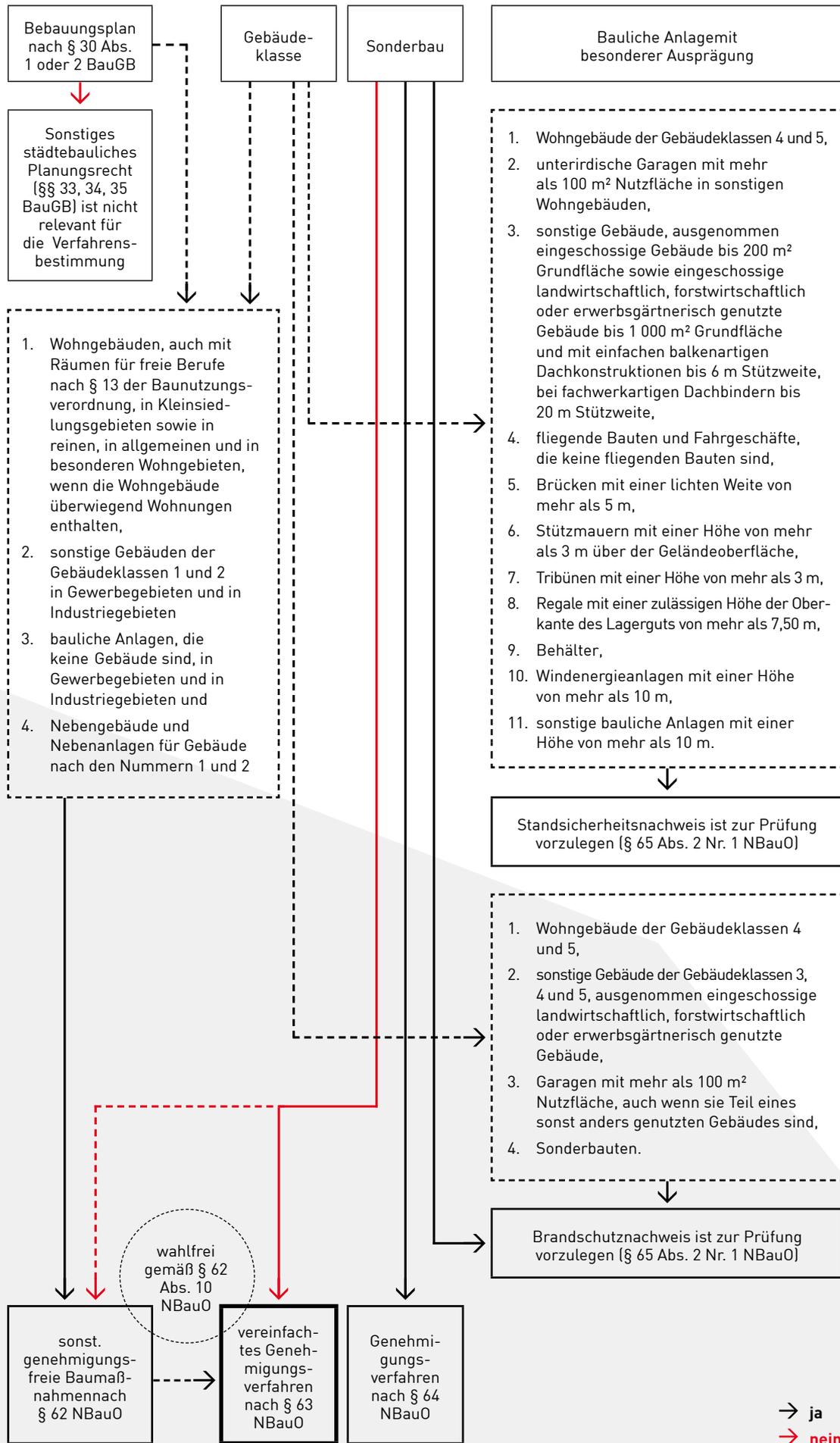
Sie beabsichtigen, der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage Unterlagen für eine Bauvoranfrage, einen Bauantrag oder eine Baumitteilung vorzulegen? Sie bekommen von der unteren Bauaufsichtsbehörde Nachricht über die Nachforderung von Angaben/Bauvorlagen?

Mit dieser Arbeitshilfe möchten die Architektenkammer Niedersachsen und die Ingenieurkammer Niedersachsen dazu beitragen, dass ein bauordnungsrechtliches Verfahren reibungslos ablaufen kann und die Bearbeitungszeit verkürzt wird.

Hinweis: Auf andere Zulassungsverfahren beispielsweise nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, dem Wasserrecht oder Denkmalschutzrecht wird in dieser Arbeitshilfe nicht weiter eingegangen, auch wenn andere Zulassungsverfahren hinsichtlich der Baugenehmigung konzentrierende Wirkung entfalten.

Diese Arbeitshilfe ist so aufgebaut, wie in unteren Bauaufsichtsbehörden in Niedersachsen eine formelle Prüfung von bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt. Die Prüfschritte sind schematisch in nachstehenden Abbildungen dargestellt und werden auf den folgenden Seiten näher erläutert.





Um die richtige Weichenstellung mit Blick auf die bauordnungsrechtliche Einordnung von Baumaßnahmen vornehmen zu können, ist die Beantwortung folgender Fragen von zentraler Bedeutung:

- Ist ein bauordnungsrechtliches Verfahren durchzuführen oder handelt es sich um eine verfahrensfreie Baumaßnahme?
- Was ist die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage?
- In welche Gebäudeklasse ist das geplante Gebäude einzuordnen?
- Welches bauordnungsrechtliche Verfahren findet Anwendung?
- Welche Bauvorlagen und bautechnischen Nachweise sind zur Prüfung vorzulegen?

Neben den allgemeinen Ausführungen und Hinweisen im Teil I dieser Arbeitshilfe sind im Teil II Checklisten zur Grundlagenermittlung und im Teil III Formulare beziehungsweise Vordrucke angeführt. Sowohl zu den Checklisten als auch den Formularen werden im Sinne von Fußnoten Hinweise gegeben und Verweise auf den erklärenden Teil I gegeben. In allen Teilen finden Sie Verlinkungen zu den entsprechenden Gesetzen und Verordnungen, aber auch zu den eingeführten verbindlich zu verwendenden Formularen sowie anderen Vordrucken, die verwendet werden können.

Bei vielen bauordnungsrechtlichen Verfahren wie zum Beispiel dem Baugenehmigungsverfahren kommt es insbesondere auf die Mitwirkung der Bauvorlegeberechtigten an. So müssen zum Beispiel alle für die Bearbeitung eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens erforderlichen Unterlagen eingereicht werden, wie sie sich aus der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung ergeben.

Hierbei ist zu beachten, dass die untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen ihrer Prüfung nicht nach genehmigungsfähigen Alternativen sucht, wenn der eingereichte Entwurf nicht genehmigungsfähig sein sollte. Die Behörde kann jedoch im Rahmen ihrer Prüfung und Beratungspflicht den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern Hinweise zur Ergänzung und/oder Korrektur der Bauvorlagen geben.

Beachtet werden sollte auch, dass für eine Baumaßnahme neben einer Baugenehmigung eventuell weitere eigenständige andere Genehmigungen, Zustimmungen, Bewilligungen oder Erlaubnisse vorliegen müssen (beispielsweise eine Einleiterlaubnis in ein Gewässer oder eine Ausnahmegenehmigung nach Straßenrecht oder einer Landschaftsschutzgebietsverordnung). Aber auch die Baugenehmigung selbst kann in andere Verfahren integriert sein (zum Beispiel nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz oder dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz).

Liegen solche nicht vor oder können nicht in Aussicht gestellt werden, obwohl sämtliche Bauvorlagen vollständig und genehmigungsfähig sind, so fehlt der Antragstellerin oder dem Antragsteller das sogenannte Sachbescheidungsinteresse. Dies hat zur Folge, dass durch die untere Bauaufsichtsbehörde keine Baugenehmigung erteilt werden kann, da die Erteilung der Baugenehmigung grundsätzlich auch die Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Recht, das Anforderungen an bauliche Anlagen stellt, voraussetzt. Denn die Baugenehmigung trifft im Umfang des von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren zu prüfenden Rechts die verbindliche Feststellung, dass das genehmigte Vorhaben mit dem geltenden öffentlichen Baurecht im Sinne des § 2 Absatz 17 NBauO vereinbar ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des Niedersächsischen Obergerichtspräsidenten gilt die sogenannte „Schlusspunkttheorie“, wonach durch die Erteilung einer Baugenehmigung – soweit eine Prüfpflicht durch die untere Bauaufsichtsbehörde besteht – eine umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt und der Bau freigegeben wird (siehe auch OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.09.2020 (4 ME 104/20)).

Durch die Änderung der niedersächsischen Bauvorschriften zum 01.01.2022 wurden Regelungen zur elektronischen Kommunikation und zur Kommunikation in Papierform für die bauordnungsrechtlichen Verfahren eingeführt und konkretisiert. Die elektronische Kommunikation wurde in Niedersachsen als Standardverfahren festgelegt. Jedoch können die unteren Bauaufsichtsbehörden den Beginn der elektronischen Kommunikation für alle oder einzelne Verfahren bis zum 31.12.2023 verschieben. Der festgelegte Zeitpunkt ist von der jeweiligen Behörde öffentlich bekannt

zu machen. Bis dahin sind die Anträge, Anzeigen, Mitteilungen und beizufügenden Bauvorlagen wie bisher als Dokument in Papierform zu übermitteln. Eine wesentliche Veränderung hat die Niedersächsische Bauvorlagenverordnung erfahren und macht sehr detaillierte Vorgaben zu Dateinhalt, Dateiformat, Dateinamen und Dateigrößen der zu übermittelnden Dateien. Da viele untere Bauaufsichtsbehörden in Niedersachsen noch in der Umstellung sind bzw. die Kommunen an ihren elektronischen Portalen nebst Schnittstellen zu den Fachsystemen arbeiten und daher den Beginn der elektronischen Kommunikation im Rahmen der Übergangsvorschriften verschoben haben, befinden wir uns in einer Übergangsphase. Es wird empfohlen, sich im Vorfeld einer Übermittlung zu informieren, wie der Stand der Digitalisierung bei der jeweiligen unteren Bauaufsichtsbehörde ist.

Mit der Änderung der NBauO zum 01.01.2022 hat sich auch bei der Kommunikation in Papierform eine Veränderung ergeben, die auch gilt, wenn eine untere Bauaufsichtsbehörde die elektronische Kommunikation noch nicht als Standard eingeführt hat. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in der Regel den Antrag oder die Mitteilung aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn zu übermitteln und darüber in Kenntnis zu setzen. Bei der Übermittlung in Papierform ist auf dem Formular die Unterschrift der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers erforderlich. Die Bauherrin oder der Bauherr kann – muss aber nicht – auf dem Formular unterschreiben. Die Bauherrin oder der Bauherr würde damit jedoch die Kenntnisnahme gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde dokumentieren. Eine direkte Kommunikation zwischen unterer Bauaufsichtsbehörde und Bauherrin oder Bauherr findet in der Regel nicht mehr statt, diese läuft über die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser. Lediglich bei einer Abbruchanzeige und Bauvoranfrage ist keine Entwurfsverfasserin vorgeschrieben.

Auf die Thematik der genehmigungsfreien öffentlichen Baumaßnahmen, aber auch fliegende Bauten sowie bauaufsichtliche Zustimmungen, wird in dieser Arbeitshilfe nicht eingegangen.

3 DIGITALISIERUNG DER BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Durch die Änderung der niedersächsischen Bauvorschriften in 2021 wurden die Regelungen zur elektronischen Kommunikation und Kommunikation in Papierform für bauordnungsrechtliche Verfahren konkretisiert. Hierbei wurde an die von der EU und dem Bund (Onlinezugangsgesetz (OZG [↗](#))) sowie die mit dem Niedersächsischen Gesetz über digitale Verwaltung und Informationssicherheit (NDIG [↗](#)) geforderte elektronische Zugangseröffnung unter Verwendung eines Nutzerkontos zu Verwaltungsverfahren angeknüpft. So wurde in Niedersachsen die **elektronische Kommunikation unter Verwendung eines Nutzerkontos zum Regelfall** (§ 3a NBauO [↗](#) in Verbindung mit § 2 Absatz 5 Satz 1 OZG [↗](#)).

3.1 / Grundkonzeption der NBauO zur Digitalisierung

Im Zentrum der neuen Regelungen steht § 3 a NBauO. Dort werden die Verwaltungsverfahren aufgeführt, auf die sich die darauffolgenden Regelungen zur elektronischen Kommunikation beziehen. Eingeführt wurde eine Pflicht zur elektronischen Übermittlung, von der nur in Einzelfällen abgewichen werden kann. Zudem werden in § 3 a NBauO und in den Detailregelungen zu den jeweiligen Verfahren die handelnden Beteiligten beschrieben. Ein weiterer Schwerpunkt des § 3 a NBauO liegt auf den dort festgelegten Sicherheitsmechanismen für die Übermittlung der Dokumente.

3.2 / Katalog der Verwaltungsverfahren

In § 3 a Absatz 1 Satz 1 NBauO werden abschließend diejenigen Anträge, Mitteilungen etc. aufgeführt, auf die sich die Regelungen zur elektronischen Kommunikation beziehen. Der Katalog erfasst die zehn häufigsten Verfahren, wobei die elektronische Form aufgrund der jeweiligen Besonderheiten nicht möglich ist für

- die Erteilung einer Ausführungsgenehmigung für fliegende Bauten (§ 75 NBauO [↗](#)) sowie
- Baulasterklärungen (§ 81 NBauO [↗](#)).

3.3 / Pflicht zur elektronischen Übermittlung

Die in den Katalog des § 3 a Absatz 1 Satz 1 NBauO genannten Anträge, Mitteilungen etc. sind einschließlich der Bauvorlagen elektronisch zu übermitteln. Nur in Einzelfällen lässt die Bauaufsichtsbehörde zu, dass in den Verfahren die Erklärungen und Bauvorlagen in Papierform übermittelt werden. Voraussetzung für eine solche einzelfallbezogene Ausnahme ist, dass eine elektronische Übermittlung nicht zumutbar ist. Diese Voraussetzung wird restriktiv ausgelegt, so dass es beim Regelfall der elektronischen Übermittlung bleibt. Im Ausnahmefall bei Unzumutbarkeit der elektronischen Übermittlung werden die Unterlagen in Papierform eingereicht.

3.4 / Die Beteiligten

Neu ist, dass sich die Bauherrin oder der Bauherr bei der Abgabe der jeweiligen Erklärungen im Regelfall durch eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser vertreten lassen muss, wenn eine solche Bestellung in den Regelungen zu den einzelnen Verfahren vorgesehen ist (§ 52 Absatz 2 Satz 3 NBauO [↗](#)). Ziel der Regelung ist es, dass die Kommunikation mit der unteren Bauaufsichtsbehörde im Regelfall über die Entwurfsverfasserinnen oder den Entwurfsverfasser läuft.

Die Vertretungsvollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn ist privatrechtlich zu erteilen – sie ist keine Bauvorlage und muss auch nicht durch die untere Bauaufsichtsbehörde überprüft werden. Die Vollmacht muss der unteren Bauaufsichtsbehörden jedoch auf Verlangen schriftlich nachgewiesen werden können (§ 14 Absatz 1 Satz 3 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG [↗](#))). Aufgrund

des § 3 a VwVfG [↗](#) kann die Schriftform ersetzt werden und wäre zum Beispiel mit qualifizierter elektronischer Signatur zu versehen. Die Kommunikationsverantwortung mit Blick auf die Bauherrschaft liegt bei der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser. Eine direkte Kommunikation zwischen unterer Bauaufsichtsbehörde und der Bauherrin oder dem Bauherrn findet in den meisten Fällen nicht mehr statt. Die Bauherrschaft ist aber weiterhin noch intensiv in das Verfahren eingebunden. Sie ist über die übermittelten Erklärungen zu informieren. Zudem bleibt die Verantwortung der Bauherrin oder des Bauherrn dahingehend bestehen, dass die veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht (§ 52 Abs. 1 NBauO).

Die Übermittlung findet anders als früher in Niedersachsen jetzt direkt an die unteren Bauaufsichtsbehörden statt, die alle erforderlichen Stellen und Behörden selbst beteiligt.

3.5 / Nutzerkonto und "qualifizierte elektronische Signatur"

Die NBauO verzichtet nun weitgehend auf Schriftformerfordernisse und überführt die Sicherheitsmechanismen in die digitale Welt. Relevant sind das sogenannte „Nutzerkonto“ und die „qualifizierte elektronische Signatur“.

3.5.1 / Nutzerkonto

Das Nutzerkonto ist eine Identifizierungskomponente, mit dessen Verwendung eine bundesweit einheitliche Identifizierung von Personen in Verfahren vorgenommen werden kann. Vereinfacht gesagt handelt es sich um die Login-Komponente. Aufgrund der Neuregelungen im Onlinezugangsgesetz wird es künftig in Deutschland nur noch ein Nutzerkonto geben, das des Bundes mit dem Namen „bundID“ (<https://id.bund.de/de>). Die NBauO erfordert für die Verwendung des Nutzerkontos die Sicherheitsniveaus „substanziell“ oder „hoch“. Das empfehlenswerte Sicherheitsniveau „hoch“ setzt bei den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern eine einfach vorzunehmende Registrierung bei bundID mit einem elektronischen Identitätsnachweis (eID-Funktion des Personalausweises etc.) und einem Lesegerät, zum Beispiel einem NFC-fähigen Smartphone und der AusweisApp2 voraus. Nach der Registrierung beim Nutzerkonto „bundID“ kann dann unter Verwendung des Nutzerkontos (also Login mit eID und PIN) die Übermittlung an den Account der unteren Bauaufsichtsbehörden erfolgen.

Wichtig ist, dass es sich bei dem Nutzerkonto um das eigene der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers handelt. Es soll gewährleistet werden, dass wirklich die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser diejenigen sind, die die Unterlagen übermitteln.

Da die Entwurfsverfasserin der unteren Bauaufsichtsbehörde den Antrag und die Bauvorlagen über ihr Nutzerkonto übermitteln muss, müssen die von ihr erstellten Unterlagen nicht mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein (§ 3a Absatz 1 Satz 5 Ziffer 2 NBauO [↗](#)).

3.5.2 / "Qualifizierte elektronische Signatur"

Jede elektronisch übermittelte Bauvorlage muss eine „qualifizierte elektronische Signatur“ (qeS) enthalten. Eine qeS hat folgende Vorteile:

- Die qeS ist die einzige elektronische Signatur, die der eigenhändigen Unterschrift rechtlich gleichgestellt ist (§ 126a BGB).
- Das System der qeS ist auf Grundlage der eIDAS-Verordnung der EU seit Jahren eingeführt und etabliert. Es wird bereits vielfach im Wirtschaftsleben zum Beispiel beim Abschluss von Verträgen, aber auch von Behörden bei der Erteilung von Bescheiden verwendet.

- QeS werden bei Verträgen und Dokumenten eingesetzt, aus denen sich im Streitfall ein Haftungsrisiko ergeben kann.
- Die qeS bietet als einzige elektronische Signatur Rechtssicherheit. Dies ist relevant bei allen Dokumenten, bei denen rechtssicher die Identität der Verfasserin und Verfasser feststehen muss. Die Vorteile der qeS sind:
 - pdf-Dateien mit einer qeS sind ohne Signaturbruch nicht veränderbar. Dies hat für die Verfasserin oder den Verfasser der Datei den Vorteil, dass Dritte keine Änderungen vornehmen können.
 - Es wird mit der qeS deutlich, dass genau „diese“ Fassung der Datei und nicht eine aus Versehen übersandte Datei die rechtlich bindende Fassung ist.
 - Es wird garantiert, dass das mit qeS versehene Dokument wirklich von der erklärenden Person stammt.
 - Diese Rechtssicherheit ist für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser von erheblicher Bedeutung zur Reduzierung von Haftungsrisiken.

Die Entwurfsverfasserinnen oder der Entwurfsverfasser müssen einmalig einen Vertrag mit einem nach EU-Recht akkreditierten sogenannten Vertrauensdiensteanbieter abschließen. Für die Erteilung der qeS gibt es derzeit zwei Wege:

Variante 1:

- Vertrag mit Vertrauensdiensteanbieter (zum Beispiel D-Trust <https://www.bundesdruckerei.de/de/loesungen/Signaturkarten> oder telesec <https://www.telesec.de/de/produkte/signaturkarte/ueberblick/>) mit vorheriger Identitätsprüfung
- Signaturkarte wird von Vertrauensdiensteanbieter gestellt.
- Kartenlesegerät
- Signatursoftware

Variante 2:

- Vertrag mit Unternehmen mit externer Server-Lösung mit vorheriger Identitätsprüfung.
- Nutzung des Online-Dienstes des Unternehmens (ohne weitere technische Voraussetzungen)

Die NBauO nennt in § 3 a Absatz 1 Satz 5 noch zwei Ausnahmen, bei denen das Dokument keine qeS benötigt:

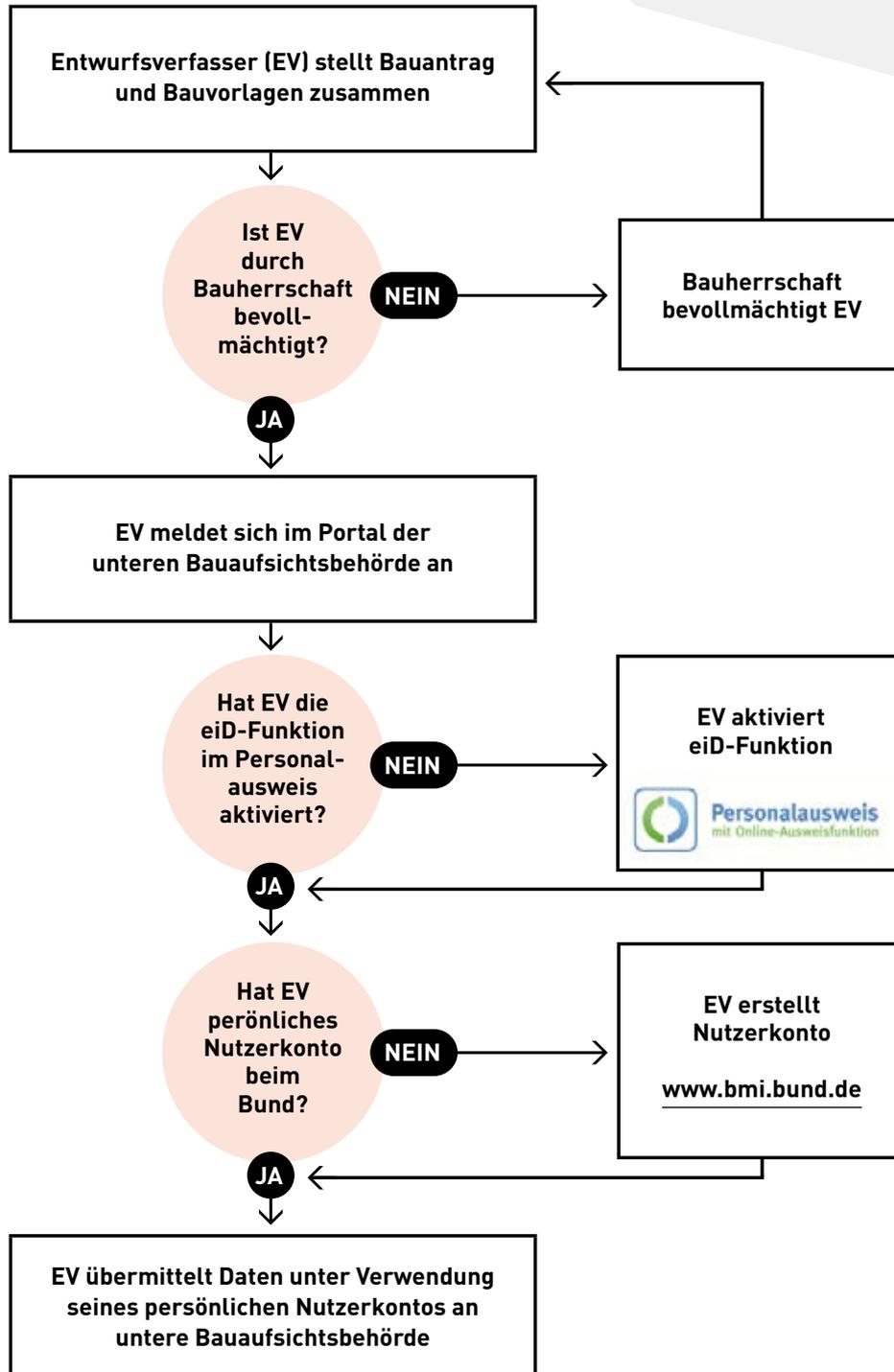
- Die Bauvorlage hat bereits ein qualifiziertes elektronisches Siegel einer Behörde oder Stelle,
- die Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser übermittelt über das eigene Nutzerkonto eine eigene Bauvorlage.

Im Rahmen der elektronischen Antragstellung wird gefordert, dass jede Bauvorlage zunächst als einzelne Datei erstellt wird. Jede Bauvorlage muss auf jeder Seite mit einer Kurzbezeichnung der Bauvorlage, dem Namen der Verfasserin oder des Verfassers und deren Anschrift sowie dem Dateinamen versehen sein (§ 2 Absatz 4 sowie Ziffer 1 b) der Anlage 1 NBauVorlVO [↗](#)). Dadurch soll bei der elektronischen Bearbeitung am Bildschirm eine schnelle und sichere Zuordnung der Bauvorlage möglich sein.

Eine Bauvorlage, die nicht von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser erstellt wurde (beispielsweise Standsicherheits- oder Brandschutznachweis), muss ein qualifiziertes elektronisches Siegel / eine qualifizierte elektronische Signatur der Stelle tragen, die die Bauvorlage erstellt hat. Solche Bauvorlagen sind allerdings auch über das Nutzerkonto der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers einzureichen. So soll auf das Übereinstimmungsgebot der Bauvorlagen mit den bautechnischen Nachweisen im Sinne des § 16 BauVorlVO [↗](#) hingewirkt werden.

3.6 / Ablaufplan für elektronische Übermittlung eines Bauantrages

Elektronische Übermittlung des Bauantrages nach 67 iVm § 3a NBauO



4 DAS BAURECHT

4.1 / Öffentliches Baurecht

Das öffentliche Baurecht als besonderes Verwaltungsrecht umfasst das städtebauliche Planungsrecht und das Bauordnungsrecht sowie die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts, die Anforderungen an bauliche Anlagen stellen oder die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln (diese werden häufig auch als Baunebenrecht bezeichnet). Durch den Gesetzgeber wird das Bauen in einem gesetzlich festgelegten Rahmen reglementiert. So werden Belange normiert, auf die jeder Einzelne bei der Verwirklichung seiner Baumaßnahme Rücksicht nehmen muss. Dabei legt das öffentliche Baurecht fest, wo und wie gebaut werden darf.

4.1.1 / Städtebauliches Planungsrecht

Das städtebauliche Planungsrecht gilt einheitlich im gesamten Bundesgebiet. Es ist im Baugesetzbuch (BauGB [↗](#)) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO [↗](#)) geregelt und definiert bodenrechtlich, wo und was gebaut werden darf, beispielsweise wie hoch die Gebäude sein dürfen, wie dicht gebaut werden darf und welche Nutzungen zulässig sind. Das BauGB regelt unter anderem auch die Aufstellung von Bauleitplänen durch die Gemeinden („Planungshoheit der Gemeinden“). Außerdem sind grundlegende Vorschriften zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben enthalten.

4.1.2 / Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht ist Landesrecht und regelt, wie auf einem Baugrundstück gebaut werden darf. In Niedersachsen ergibt sich dies überwiegend aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO [↗](#)) in Verbindung mit der Niedersächsischen Bauvorlageverordnung (NBauVorlVO [↗](#)) und ergänzenden Verordnungen. Das Bauordnungsrecht stellt also konkrete und detaillierte Anforderungen an die Baumaßnahme selbst, zum Beispiel hinsichtlich der Grenzabstände, des Brand-schutzes oder der Standsicherheit. Es legt aber auch fest, für welche Baumaßnahmen welches bauordnungsrechtliche Verfahren durchzuführen ist oder welche Baumaßnahmen verfahrensfrei sind.

Auf die materiellen Anforderungen an bauliche Anlagen wird in dieser Arbeitshilfe in der Regel nicht weiter eingegangen. Es wird an dieser Stelle jedoch auf die auf Grundlage der NBauO erlassenen Verordnungen und andere Vorschriften verwiesen, zum Beispiel:

- Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung - DVO-NBauO [↗](#)
- Feuerungsverordnung – FeuVO [↗](#)
- Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStplVO [↗](#)
- Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO (Notwendige Einstellplätze) [↗](#)
- Stellplatzverordnung für Hochschulen – HschulEinstPlV [↗](#)
- Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung - NVStättVO [↗](#)
- Verkaufsstättenverordnung - VKVO [↗](#)
- Niedersächsische Beherbergungsstättenverordnung - NBeStättVO [↗](#)
- Industriebaurichtlinie - IndBauRL [↗](#)
- Schulbaurichtlinie - SchulbauR [↗](#)
- Camping- und Wochenendplatzverordnung - CPI-Woch-VO [↗](#)
- Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen - EltBauVO [↗](#)
- Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB [↗](#)), unter anderem mit
 - Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr [↗](#)
 - Leitungsanlagenrichtlinie - LAR [↗](#)
 - Lüftungsanlagenrichtlinie - LüAR [↗](#)
 - Systembödenrichtlinie - SysBöR [↗](#)
 - Kunststofflager-Richtlinie - KLR [↗](#)

Hinweis: Technische Baubestimmungen sind die durch öffentliche Bekanntmachung in Niedersachsen eingeführten, allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sie müssen bei der Planung, Berechnung, Ausführung und bautechnischen Prüfung von baulichen Anlagen von allen am Bau Beteiligten beachtet werden. Nach § 83 Absatz 1 Satz 3 darf von den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist. Die meisten Normen des DIN e.V., die für den Bau relevant sind, sind nicht öffentlich-rechtlich verbindlich, sondern unterliegen ausschließlich dem Zivilrecht. Auch von diesen DIN-Normen kann im Rahmen der Vertragsgestaltung abgewichen werden. Die oberste Bauaufsichtsbehörde hat erstmalig am 21.01.2019 die neue Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung (VV TB) [↗](#) als Konkretisierung der in der NBauO enthaltenen Grundanforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte und Bauarten erlassen.

Nachstehend noch eine von der Bauministerkonferenz verabschiedete Mustervorschrift, die vom Land Niedersachsen nicht in Landesrecht umgesetzt wurde:

— Muster-Hochhaus-Richtlinie - MHHR und Erläuterung [↗](#)

Sie entfalten keine unmittelbare Rechtswirkung, können aber gegebenenfalls als Orientierung herangezogen werden. Gleiches gilt für Sonderbauverordnungen aus anderen Bundesländern.

Hinweis: Die Regelungen für die Rückhaltung von Löschwasser wurden aus dem Baurecht ins Umweltrecht verlagert (Verordnung für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) [↗](#)).

4.1.3 / Sonstige Vorschriften des öffentlichen Rechts

Das Baunebenrecht umfasst andere Rechtsbereiche („sonstige Vorschriften“ im Sinne des § 2 Absatz 17 NBauO [↗](#)) des öffentlichen Rechts, die mit ihren Vorschriften die Anforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte oder Baumaßnahmen stellen oder die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln. Dazu gehören beispielsweise das Denkmalschutzrecht, das Energierrecht, das Straßenrecht, das Wasserrecht, das Naturschutzrecht oder das Immissionsschutzrecht. Allerdings werden die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts nur dann geprüft, wenn das jeweilige Fachrecht es dem Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich zuweist und im Gegenzug auf ein eigenes Genehmigungsverfahren verzichtet; die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser sind für die Einhaltung voll verantwortlich.

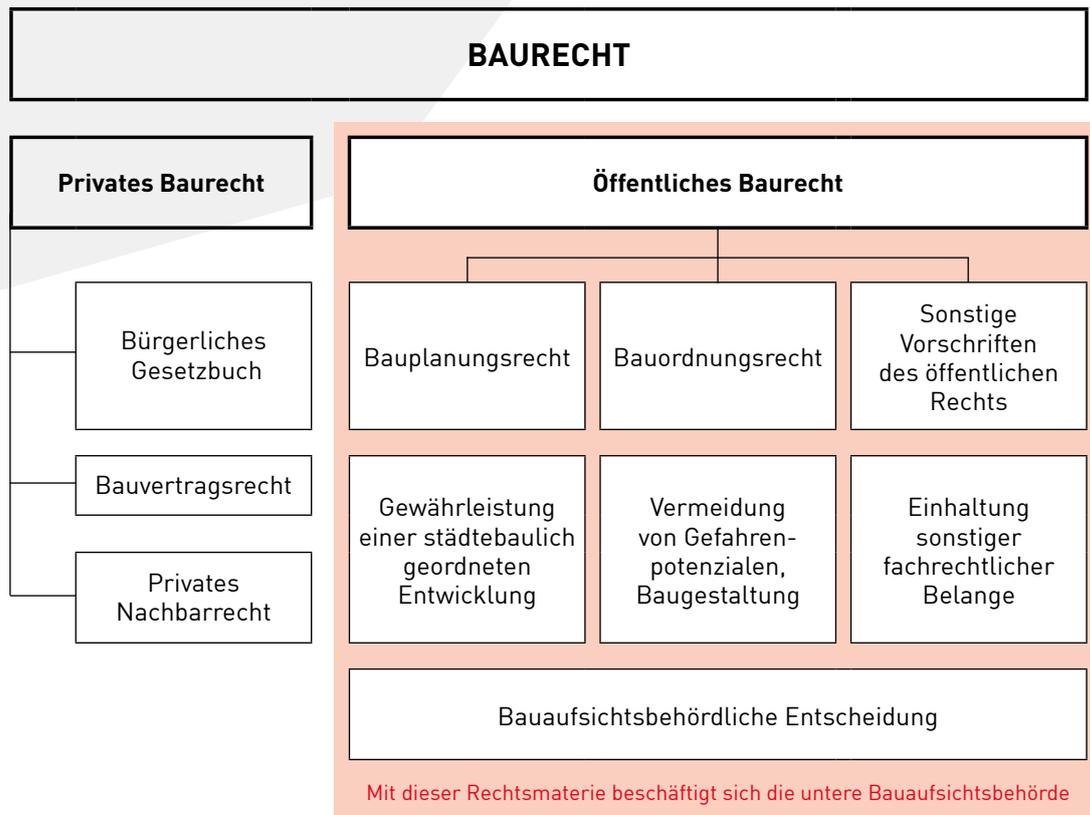
Hinweis: Eine Baumaßnahme ist nur dann rechtmäßig, wenn sie dem städtebaulichen Planungsrecht, dem Bauordnungsrecht und den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts nicht widerspricht.

Andere Bereiche des öffentlichen Rechts, beispielsweise das Arbeitsstättenrecht, haben keine entsprechende Regelung getroffen. Sind bei der Errichtung einer Produktionsstätte, eines Bürogebäudes oder einer Verkaufsstätte Belange des Arbeitsstättenrechts berührt, wird die für den Gesundheitsschutz der Beschäftigten zuständige Behörde im bauaufsichtlichen Verfahren nicht beteiligt und auch die Übereinstimmung mit dem Arbeitsstättenrecht nicht geprüft, es sei denn, die Bauherrin oder der Bauherr verlangt dies (§ 64 Satz 2 NBauO [↗](#)). Bis auf dieses aktive Wahlrecht, welches im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO gleichermaßen gilt (§ 63 Absatz 1 Satz 4 [↗](#)), obliegt es ansonsten den Bauherrinnen und Bauherren selbst, die Vorschriften des Arbeitsstättenrechts einzuhalten.

Wichtig auch: Nicht alles, was das Bauen regelt, ist automatisch sonstige Vorschrift des öffentlichen Rechts (zum Beispiel nicht über die VV TB in Niedersachsen als öffentliches Baurecht eingeführte DIN-Normen).

4.2 / Privates Baurecht

Das private Baurecht hingegen regelt die rechtlichen Beziehungen zwischen den am Bau Beteiligten. Der Schwerpunkt liegt im Bauvertragsrecht beziehungsweise bei den Beziehungen zwischen denjenigen, die ein Bauwerk in Auftrag geben (Auftraggeberinnen und Auftraggeber) und den Beteiligten, welche das Bauwerk planen und ausführen (wie beispielsweise Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure, Bauunternehmen sowie Handwerkerinnen und Handwerker). Zum privaten Baurecht gehört aber auch das private Nachbarrecht. Im Gegensatz zum öffentlichen Baurecht geben die gesetzlichen Regelungen nur den Rahmen vor und es steht den Beteiligten im Rahmen der Privatautonomie frei, durch vertragliche Einigung/Vereinbarung abweichende Regelungen zu treffen.



5 VERFAHREN ODER VERFAHRENSFREIE BAUMASSNAHME?

5.1 / Vorbemerkungen zur Beantwortung dieser Frage

Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser haben die Aufgabe, eine genehmigungsfähige Planung zu erstellen. Im Rahmen der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) haben diese die Unterlagen und Nachweise für einen Bauantrag zu erarbeiten, zusammenzustellen und bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. So oder so ähnlich findet man allenthalben die Pflichten und Leistungen von Planenden beschrieben. Doch bevor ein bauordnungsrechtliches Verfahren eingeleitet wird – sei es als Abbruchanzeige nach § 60 Absatz 3 NBauO [↗](#), als Mitteilung nach § 62 NBauO [↗](#), als vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO [↗](#) oder als „reguläres“ Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten nach § 64 NBauO [↗](#) – muss zunächst geprüft werden, ob ein solches Verfahren überhaupt erforderlich ist.

Wie entsprechende Anfragen bei der Architekten- und der Ingenieurkammer zeigen, besteht bei den Planenden hinsichtlich der Systematik der NBauO zur Klärung der Frage, ob es sich um eine verfahrensfreie Baumaßnahme handelt oder nicht, noch Informationsbedarf. Daher soll im Folgenden Überblick dargestellt werden, wie vorgegangen werden kann, um diese Frage zu beantworten.

5.2 / Wofür gilt die NBauO nicht

Zunächst empfiehlt es sich, einen Blick in den Geltungsbereich der NBauO (§ 1 NBauO [↗](#)) zu werfen. Sie gilt nämlich nicht für

1. Betriebsanlagen von nichtöffentlichen Eisenbahnen sowie öffentliche Verkehrsanlagen, jeweils einschließlich des Zubehörs, der Nebenanlagen und der Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen und Einrichtungen unter der Aufsicht der Bergbehörden, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen, die dem Ferntransport von Stoffen, der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität oder Wärme, der öffentlichen Abwasserbeseitigung, der Telekommunikation oder dem Rundfunk dienen, sowie
4. Kräne und Krananlagen.

In diesen Fällen findet die NBauO also keine Anwendung! Oder andersherum: Für alle anderen Bereiche gilt die NBauO, wenn es sich um bauliche Anlagen, Bauprodukte und Baumaßnahmen oder andere Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstücke handelt, an die in der NBauO oder in aufgrund der NBauO erlassenen Vorschriften Anforderungen gestellt werden.

5.3 / Baumaßnahmen und bauliche Anlagen

Findet die NBauO Anwendung, so ist § 59 Absatz 1 NBauO der Ausgangspunkt für die Frage, ob es sich um eine verfahrensfreie Baumaßnahme handelt oder nicht. Die Regelung besagt, dass Baumaßnahmen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde bedürfen, soweit sich aus den §§ 60 bis 62, 74 und 75 NBauO nichts Abweichendes ergibt. Dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen folglich nur Baumaßnahmen.

5.3.1 / Baumaßnahme

Die Legaldefinition, was eine Baumaßnahme ist, erfolgt in § 2 Absatz 13 Satz 1 NBauO [↗](#):

Eine Baumaßnahme ist die Errichtung, die Änderung, der Abbruch, die Beseitigung, die Nutzungsänderung oder die Instandhaltung einer baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage.

Der Begriff der Baumaßnahme besteht aus zwei grundlegenden Bestandteilen: Zum einen aus dem Gegenstand der Baumaßnahme (bauliche Anlage) und zum anderen aus der mit dieser baulichen Anlage verbundenen Handlung.

5.3.2 / Bauliche Anlage

Die Definition enthält den klärungsbedürftigen Begriff der baulichen Anlage. Doch auch hierfür hält die NBauO eine Legaldefinition in § 2 Absatz 1 Satz 1 [Z](#) parat:

Bauliche Anlagen sind die mit dem Erdboden verbundenen oder auf ihm ruhenden, aus Bauprodukten hergestellten Anlagen.

Klassische bauliche Anlage sind Gebäude, als „selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“ (§ 2 Absatz 2 NBauO [Z](#)). Aber beispielsweise auch Einfriedungen, Masten, Schwimmbecken, Skulpturen oder Windkraftanlagen gehören dazu.

Doch die Definition der baulichen Anlage in § 2 Absatz 1 Satz 2 NBauO [Z](#) zeigt, dass der Begriff deutlich weitergeht. So werden bestimmte aus baurechtlicher Sicht regelungsbedürftige Sachverhalte unabhängig von der Verwendung von Bauprodukten als bauliche Anlage definiert (Fiktion). Hierunter fallen beispielsweise Werbeanlagen, Aufschüttungen, Gerüste, ortsfeste Feuerstätten sowie Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen. Wichtig: Die Aufzählung der unter Satz 2 aufgeführten baulichen Anlagen ist abschließend. Hinweis: Mit der Novellierung der NBauO in 2021 sind sonstige Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen (alte Nummer 13.), in Angleichung an die Musterbauordnung gestrichen worden. Die neue Regelung führt dazu, dass zum Beispiel ein Friedwald oder Veranstaltungen in der freien Landschaft bzw. „auf der grünen Wiese“, zu denen Personen mit einem Kraftfahrzeug kommen, nicht mehr als bauliche Anlage anzusehen sind.

Der Begriff der Baumaßnahme ist also Abgrenzungskriterium zwischen bauordnungsrechtlich relevanten Sachverhalten und sonstigen Lebenssachverhalten.

5.3.3 / Handlungen

Im Weiteren sind die in § 2 Absatz 13 NBauO [Z](#) abschließend aufgeführten Handlungen bezüglich der zuvor definierten baulichen Anlage oder Teils einer baulichen Anlage zu prüfen:

- Errichtung
- Änderung
- Nutzungsänderung
- Abbruch und Beseitigung
- Instandhaltung

5.3.3.1 / Errichtung

Durch eine Errichtung wird eine bauliche Anlage erstmals geschaffen (zum Beispiel Errichtung eines Einfamilienaus aber auch Anbringung einer Werbeanlage). Man spricht aber auch dann von Errichtung, wenn eine bauliche Anlage nach ihrer vormaligen Beseitigung bzw. Zerstörung wieder aufgebaut wird.

5.3.3.2 / Änderung

Auf den Unterschied zwischen Änderung einer baulichen Anlage und Nutzungsänderung soll hier besonders hingewiesen werden. Eine Änderung liegt vor, wenn eine vorhandene bauliche Anlage baulich verändert wird. Das umfasst jedes Umbauen, Vergrößern und Verkleinern, das Anbringen oder Einbauen von Teilen aber auch die Änderung des äußeren Bildes (etwa Wechsel der Farbe oder der Putzart eines Gebäudes).

5.3.3.3 / Nutzungsänderung

Mit Blick auf die Nutzungsänderung bedarf es erst einmal der Erkenntnis, dass Gegenstand jeder Baumaßnahme (und somit auch jeder Mitteilung und Baugenehmigung) neben dem eigentlichen Bauwerk selbst auch eine bestimmungsgemäße Nutzung ist. Also: Keine bauliche Anlage ohne eindeutige Festlegung der Nutzung.

Diese Nutzung erfordert eine gewisse Stetigkeit, Häufigkeit und Regelmäßigkeit – so ist zum Beispiel ein gelegentliches Abstellen von Pkw von Gästen auf einer Wiese noch keine Nutzungsänderung der Grünfläche in Stellplatz, regelmäßiges Parken (beispielsweise jedes Wochenende) schon.

Eine (mitzuteilende oder genehmigungspflichtige) Nutzungsänderung erfolgt regelmäßig dann, wenn die der einzelnen Nutzungsart eigene tatsächliche Variationsbreite der Zweckbestimmung verlassen wird. Keine Nutzungsänderungen liegen sehr wahrscheinlich vor, wenn beispielsweise eine Autowerkstatt für Motorräder nach einigen Jahren zusätzlich Pkws repariert oder wenn eine Tischlerei für Möbel nach einigen Jahren zusätzlich Bauelemente herstellt. Ebenso muss eine Nutzungsintensivierung nicht unbedingt eine Nutzungsänderung sein, kann es aber sein, wenn sich zum Beispiel die Emissionen deutlich erhöhen und diese nicht mehr gebietsverträglich sind. Eine Nutzungsänderung kann aber auch ohne jeglichen Eingriff in die Bausubstanz erfolgen. Zum Beispiel: Umnutzung eines häuslichen Arbeitszimmers in ein Büro, Aufstellen und Betrieb eines Geldspielgerätes in einem Café, Kündigung eines Betriebsleiters als Nutzer einer Betriebswohnung an einem Gewerbestandort im Sinne von § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO [Z](#) und Vermietung an einen Dritten zum allgemeinen Wohnen. Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung, ob es sich um eine (genehmigungspflichtige) Nutzungsänderung handelt, ist immer die aktuell genehmigte Nutzung.

5.3.3.4 / Abbruch und Beseitigung

Ein Abbruch und Beseitigung bedeuten dasselbe und bezeichnen das komplette oder teilweise Entfernen von baulichen Anlagen bzw. Teilen von baulichen Anlagen und deren Funktionalität.

5.3.3.5 / Instandhaltung

Aufgrund der Verfahrensfreiheit der Instandhaltung (§ 60 Absatz 2 Nr. 6 NBauO [Z](#) – siehe unten) ist die Abgrenzung der verfahrensfreien Instandhaltung von der verfahrenspflichtigen Substanzerneuerung in der Praxis wichtig. Instandhaltung dient nur zum Ausgleich der normalen Abnutzung oder Alterung (beispielsweise eine Reparatur oder der Austausch und die Erneuerung von Bauteilen). Durch diese Regelung soll der Bestandsschutz gedeckt bleiben. Abgrenzungskriterien, wann es sich nicht mehr um eine Instandhaltung handelt, sind Eingriffe in die Statik, die Entkernung eines Gebäudes oder auch derart umfangreiche Arbeiten, dass die Maßnahme gegenüber der ursprünglichen baulichen Anlage als Hauptsache erscheint, wie beispielsweise ein kompletter Austausch sämtlicher Innenwände oder ein kompletter Austausch von Dachstuhl und Dachhaut).

Wird also eine Baumaßnahme entsprechend den obigen Ausführungen durchgeführt, bedarf es in der Regel nach § 59 NBauO [Z](#) (Genehmigungsvorbehalt) einer Baugenehmigung. Doch keine Regel ohne Ausnahme.

6 VERFAHRENSFREIE BAUMASSNAHMEN (§ 60 NBAUO)

Die in § 60 NBauO [7](#) genannten Baumaßnahmen sind verfahrensfrei. Letztendlich müssen diese Baumaßnahmen dann auch ohne Verfahren durch die Bauherrin oder den Bauherrn durchgeführt werden - das heißt also, dass für diese Maßnahmen kein Mitteilungs- oder Genehmigungsverfahren erfolgen kann, auch nicht wahlweise. Die Bauherrin oder der Bauherr muss diese Baumaßnahmen eigenverantwortlich im Einklang mit dem öffentlichen Baurecht durchführen, kann sich hierzu aber natürlich trotzdem qualifizierter Unterstützung durch eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser bedienen.

Diese Vorschrift unterteilt die verfahrensfreien Baumaßnahmen in den Absätzen 1 und 2 wie folgt:

Nach § 60 Absatz 1 NBauO [7](#) dürfen die im dazugehörigen Anhang [7](#) genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen in dem dort festgelegten Umfang verfahrensfrei errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt oder geändert werden. Die verfahrensfreien Baumaßnahmen sind dabei in folgende 14 Kategorien unterteilt:

1. Gebäude
2. Feuerungs- und sonstige Energieerzeugungsanlagen
3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Klimatisierung, Wasser- oder Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation oder Brandschutz
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- oder Wochenendplätzen
9. Bauliche Anlagen in Gärten oder zur Freizeitgestaltung
10. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten
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

Nachfolgend sind beispielhaft einige der im Anhang zu § 60 NBauO [7](#) aufgeführten verfahrensfreien Anlagen dargestellt, die häufig in der Praxis vorkommen:

- Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 40 m³ – im Außenbereich (siehe Abschnitt „Außenbereich“) nicht mehr als 20 m³ – Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen (Nummer 1.1)
- bis zu zwei Garagen, auch mit Abstellraum, mit jeweils nicht mehr als 30 m² Grundfläche auf einem Baugrundstück sowie deren Zufahrten, außer im Außenbereich, Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Errichtung oder Änderung der Einstellplätze genehmigt oder nach § 62 genehmigungsfrei ist (Nummer 1.2)
- Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche (Nummer 1.8)
- Feuerungsanlagen, freistehende Abgasanlagen jedoch nur mit nicht mehr als 10 m Höhe (Nummer 2.1)
- Wärmepumpen (Nummer 2.2)
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit nicht mehr als 3 m Höhe und mit nicht mehr als 9 m Gesamtlänge, außer im Außenbereich, sowie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden, die keine Hochhäuser sind, angebrachte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie a) die mit der Errichtung solcher Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren verbundene Änderung der äußeren Gestalt oder b) die mit der Nutzung solcher Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren verbundene Änderung der Nutzung bestehender baulicher Anlagen, in, auf oder an denen die

- Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren angebracht werden (Nummer 2.3)
- Einfriedungen mit nicht mehr als 2 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 5 Absatz 9 NBauO, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen (Nummer 6.1)
- Stützmauern mit nicht mehr als 1,50 m Höhe über der Geländeoberfläche (Nummer 6.2)
- Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen mit nicht mehr als 3 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht der Herstellung von Teichen dienen und nicht mehr als 300 m² Fläche haben (Nummer 7.1)
- Bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Terrassen oder Pergolen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen (Nummer 9.1)
- Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m³ Beckeninhalte, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen (Nummer 9.6)
- Wände, Decken, Stützen und Treppen, ausgenommen Außenwände, Gebäudetrennwände und Dachkonstruktionen, in fertiggestellten Wohngebäuden oder fertiggestellten Wohnungen, jedoch nicht in Hochhäusern (Nummer 12.1)
- Wände und Decken, die weder tragend noch aussteifend sind und nicht feuerwiderstandsfähig sein müssen, in fertiggestellten Gebäuden (Nummer 12.2)
- Öffnungen für Fenster oder Türen in fertiggestellten Wohngebäuden und fertiggestellten Wohnungen oder in Wänden oder Decken nach Nummer 12.2 (Nummer 13.1)
- Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene Dacheindeckungen ausgewechselt werden (Nummer 13.5)
- Dächer von vorhandenen Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion unter Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen jedoch nur dann, wenn die Bedachung für Baumaßnahmen zum Zweck des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude, ausgenommen bei Hochhäusern, angehoben wird (Nummer 13.6)
- Bewegliche Sonnendächer (Markisen), die keine Werbeträger sind (Nummer 14.6)
- Stellplätze für Personen-Kraftfahrzeuge mit nicht mehr als insgesamt 50 m² Nutzfläche je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, ausgenommen notwendige Einstellplätze (Nummer 14.7)

Der § 60 Absatz 2 NBauO [z](#) benennt darüber hinaus bestimmte Arten von Maßnahmen, die verfahrensfrei sind. Hierunter fallen:

1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach § 60 Absatz 1 NBauO [z](#) verfahrensfrei wäre,
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 mit Badewanne oder Dusche oder mit Toilette,
4. die vorübergehende Nutzung eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, als Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, wenn die Nutzungsdauer nicht mehr als drei Tage im Jahr beträgt und
 - a) der Versammlungsraum nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst oder
 - b) durch die Änderung der Nutzung mehrere Versammlungsräume, die einen gemeinsamen Rettungsweg haben, insgesamt nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen,
5. der Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen, ausgenommen Hochhäuser, und der im Anhang genannten Teile baulicher Anlagen,
6. die Instandhaltung baulicher Anlagen.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich für die Planenden also die Beantwortung der Frage, ob eine Baumaßnahme verfahrensfrei oder verfahrenspflichtig ist.

Die vorstehenden Ausführungen beziehen sich dabei ausschließlich auf Verfahrensfragen nach der NBauO ↗! Genehmigungsvorbehalte aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen, zum Beispiel dem Denkmalschutz, bleiben hiervon unberührt (§ 59 Absatz 3 Satz 2 NBauO ↗) und sind gegebenenfalls trotzdem zu prüfen. Ganz wichtig ist zudem, dass auch verfahrensfreie Baumaßnahmen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts (zum Beispiel städtebauliches Planungsrecht, Grenzabstände, Brandschutz, Verkehrssicherheit) erfüllen müssen, es sei denn, die Anforderungen beziehen sich ausdrücklich nur auf genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen (§ 59 Absatz 3 Satz 1 NBauO ↗).

7 PRÜFSCHRITTE ZUR EINORDNUNG VON NICHT VERFAHRENSFREIEN BAUMASSNAHMEN

Stellt man nun fest, dass

- die NBauO [Z1](#) anzuwenden ist,
- das Vorhaben eine Baumaßnahme gemäß § 2 Absatz 13 NBauO [Z1](#) ist und
- diese nicht verfahrensfrei im Sinne des § 60 NBauO [Z1](#) ist,

folgt daraus, dass ein bauordnungsrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Und wenn es sich nicht um einen genehmigungsfreien Abbruch handelt, für den eine Abbruchanzeige nach § 60 Absatz 3 NBauO [Z1](#) einzureichen ist (siehe Abschnitt „Abbruch“), dann sind für die Einordnung in die bestehenden Verfahren in der Regel drei Prüfschritte vorab durchzuführen:

1. Welcher Gebäudeklasse ist die Baumaßnahme zugehörig, wenn es sich um ein Gebäude handelt?
2. Handelt es sich um einen Sonderbau?
3. Was ist die Beurteilungsgrundlage nach städtebaulichem Planungsrecht?

Hierzu nachfolgend einige Hinweise:

7.1 / Gebäudeklasse (§ 2 Absatz 3 NBauO)

Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (§ 2 Absatz 2 NBauO [Z1](#)). Im Hinblick auf Verfahrenseinstufungen, Prüfumfang, aber auch Bauteilanforderungen wurden für sie folgende Gebäudeklassen festgelegt, welche sich abgestuft an deren Gefahrenpotenzial orientieren:

Gebäudeklasse 1

- Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche
- Freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude
Gebäudeklasse 2
- Nicht freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche

Gebäudeklasse 3

- Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m

Gebäudeklasse 4

- Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche

Gebäudeklasse 5

- Alle anderen Gebäude, die nicht in den Gebäudeklassen 1 bis 4 erfasst sind
- Unterirdische Gebäude mit Aufenthaltsräumen

Gebäude ohne Aufenthaltsräume, sofern sie nicht freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude sind, werden nach der Gesamtgrundfläche aller Geschosse der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 zugeordnet.

Die bei der Einstufung der Gebäudeklasse zu berücksichtigende Höhe ist die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche im Mittel.

Bei der Grundfläche ist die Brutto-Grundfläche maßgebend, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet, wobei die Flächen in Kellergeschossen außer Betracht bleiben. Sie ist geschossweise nach der DIN 277 zu ermitteln. Sie ist damit nicht identisch mit der Grundfläche eines Gebäudes, die für die Ermittlung von planungsrechtlichen Belangen maßgeblich ist (zum Beispiel beim Nachweis über die Einhaltung der Grundflächenzahl).

Die Einstufung des Gebäudes in eine Gebäudeklasse ist bei den Gebäudeklassen 1, 2 und 4 von der Anzahl und Größe der Nutzungseinheiten abhängig. Der Begriff der Nutzungseinheit wird in der NBauO jedoch nicht weiter definiert oder erläutert. Lediglich der schriftliche Bericht zum Entwurf der NBauO (Landtagsdrucksache 16/4621) führt zur Nutzungseinheit aus, dass es mithin nicht auf die isolierte Nutzbarkeit, sondern auf die einheitliche Zweckbestimmung ankommt.

Unter einer Nutzungseinheit ist also die Summe aller Räume zu verstehen, die einer bestimmten Nutzung zu dienen bestimmt sind und welche eine gewisse Abgeschlossenheit gegenüber anderen Nutzungseinheiten beziehungsweise allgemein zugänglichen Bereichen aufweisen (Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO, 10. Auflage, § 2 Rn. 43).

Andere Landesbauordnungen beziehungsweise Bekanntmachungen der obersten Bauaufsichtsbehörden konkretisieren den Begriff der Nutzungseinheit, was hilfreich in der Anwendung ist – zum Beispiel die „Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO)“ (Stand 30.07.2018) oder die „Entscheidungshilfen zum Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung“ (Stand 09.02.2021). Beispielhaft wird hier die Definition aus den Entscheidungshilfen zum Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung zu § 2 Absatz 3 aufgeführt:

Als „Nutzungseinheit“ gilt eine in sich abgeschlossene Folge von Aufenthaltsräumen (ggf. mit Flur), die einer Person oder einem gemeinschaftlichen Personenkreis zur Benutzung zur Verfügung stehen (z. B. abgeschlossene Wohnungen, Einliegerwohnungen, Büros, Praxen). Der Begriff der Nutzungseinheit setzt aber nicht das Vorhandensein eines Aufenthaltsraums voraus (z. B. reine Lagergebäude). Die Nutzungseinheit kann auch lediglich aus einem Raum bestehen, z. B. Ein-Zimmer-Appartement oder aus einem Raum bestehendes Büro (OVG Münster, 07.07.1997, BRS 59 Nummer 124).

Nutzungseinheiten sind brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. Maßgeblich ist also, ob einzelne Räume oder eine Folge von Räumen baulich so voneinander getrennt sind, dass sie jeweils für sich die für Nutzungseinheiten nach der BbgBO geltenden Anforderungen erfüllen. Zu diesen gehören:

- feuerwiderstandsfähige Trennwände zwischen Nutzungseinheiten (...),
- feuerwiderstandsfähige Decken zwischen Nutzungseinheiten (...),
- jeweils in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie (...),
- der erste Rettungsweg muss bei nicht zu ebener Erde liegenden Nutzungseinheiten über eine notwendige Treppe führen (...),
- wenn der zweite Rettungsweg (...) über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, muss dieser grundsätzlich unabhängig von anderen Nutzungseinheiten zur Verfügung stehen,
- Anforderungen an notwendige Flure (...) und
- Vorkehrungen gegen die Brandausbreitung bei Leitungs- und Lüftungsanlagen (...).

Ob z. B. ein mehrgeschossiges (Büro-) Gebäude eine oder mehrere Nutzungseinheiten aufweist, hängt nicht davon ab, ob das Gebäude von mehreren Firmen genutzt wird, sondern davon, ob einzelne Räume oder eine Folge von Räumen entsprechend den genannten Anforderungen bautechnisch voneinander getrennt sind. Im Extremfall kann jeder einzelne Büroraum eine eigenständige Nutzungseinheit darstellen, wenn er für sich alle Anforderungen an Nutzungseinheiten erfüllt.

Neben dem Ansatz, dass eine Nutzungseinheit eine einheitliche Zweckbestimmung haben muss, muss eine Nutzungseinheit also auch als brandschutztechnisch abgegrenzte Einheit ausgebildet sein, um so durch räumlich definierte Abschnitte den Feuerwehreinsatz für die Brandbekämpfung zu begünstigen.

Zu beachten ist, dass sich die Grundfläche von Nutzungseinheiten auf deren Brutto-Grundfläche bezieht (siehe § 2 Absatz 3 Satz 5 NBauO ↗).

Ein Zusammenhang zwischen Gebäudeklasse und Sonderbauten besteht nicht – diese sind getrennt voneinander zu ermitteln.

7.2 / Sonderbauten (§ 2 Absatz 5 NBauO)

Sonderbauten sind nach § 2 Absatz 5 NBauO ↗ folgende:

1. Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 3 von mehr als 22 m (Hochhäuser),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mindestens einem Geschoss mit mehr als 1.600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
5. Gebäude mit mindestens einem Raum, der einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dient und eine Grundfläche von mehr als 400 m² hat,
6. Gebäude mit mindestens einem Raum, der der Nutzung durch mehr als 100 Personen dient,
7. Versammlungsstätten
 - a) mit einem Versammlungsraum, der mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst, oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn die Versammlungsräume einen gemeinsamen Rettungsweg haben,
 - b) im Freien mit mindestens einer Fläche für Aufführungen oder mindestens einer Freisportanlage jeweils mit mindestens einer Tribüne, wenn die Tribünen keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1000 Besucherinnen und Besucher fassen,
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Plätzen für Gäste in Gebäuden oder mehr als 1000 Plätzen für Gäste im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche,
9. Krankenhäuser,
10. Gebäude mit mindestens einer Nutzungseinheit, die für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf und mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit bestimmt ist, wenn
 - a) eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von mehr als sechs solcher Menschen bestimmt ist,
 - b) mehrere solcher Nutzungseinheiten einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für die Pflege oder Betreuung von insgesamt mehr als zwölf solcher Menschen bestimmt sind oder
 - c) eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Intensivpflegebedarf bestimmt ist, ausgenommen die Pflege oder Betreuung in familiärer Gemeinschaft,
11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, wie Gemeinschaftsunterkünfte oder Wohnheime,
12. Tagesstätten für Menschen mit Behinderungen oder alte Menschen,
13. Tageseinrichtungen für Kinder und Nutzungseinheiten mit Räumen für die Kindertagespflege mit Ausnahme von Tageseinrichtungen und Nutzungseinheiten, die zur Nutzung durch nicht mehr als zehn Kinder bestimmt sind,
14. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
15. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
16. Camping- und Wochenendplätze,
17. Freizeit- und Vergnügungsparks,
18. fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
19. Regallager mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagergutes von mehr als 7,50 m,
20. bauliche Anlagen, deren Nutzung mit erhöhter Verkehrsgefahr oder wegen des Umgangs mit Stoffen oder der Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder Gesundheitsgefahr oder erhöhter Strahlen- oder Brandgefahr verbunden ist,

21. bauliche Anlagen und Räume, von denen wegen ihrer Art oder ihrer Nutzung Gefahren ausgehen, die den Gefahren ähnlich sind, die von den in den Nummern 1 bis 20 genannten baulichen Anlagen und Räumen ausgehen.

Sonderbauten sind auch die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind.

Anlagen mit erhöhter Verkehrsgefahr im Sinne der Nummer 20 sind unter anderem Tankstellen und Mittel- und Großgaragen. Für Mittel- und Großgaragen enthält die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO [Z](#)) entsprechende Vorschriften, deren Einhaltung hinsichtlich des Brandschutzes nach § 65 Absatz 3 Satz 2 Ziffer 4 NBauO bei Garagen von mehr als 100 m² Nutzfläche zu prüfen ist.

Die Anlagen und Räume der Nummer 21 stellen einen Auffangtatbestand dar, mit dessen Hilfe auch besondere Fälle erfasst werden sollen, an die bei der Erstellung des Sonderbaukatalogs nicht gedacht wurde. Da die Aufzählungen der Nummern 1 bis 20 abschließend sind, soll der Tatbestand der Nummer 21 jedoch nicht dazu verwendet werden, die in den übrigen Nummern enthaltenen Schwellenwerte zu erweitern. Daher ist die Nummer 21 eher eng auszulegen.

7.3 / Das städtebauliche Planungsrecht

Für die verfahrensrechtliche Einordnung ist das städtebauliche Planungsrecht von besonderer Bedeutung. Das Baugesetzbuch (BauGB [Z](#)) enthält grundsätzliche Regelungen dazu, welche Baumaßnahmen auf einem Grundstück zulässig sind. Entscheidend ist die Lage eines Grundstücks: Liegt es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans? Oder in einem zusammenhängend bebauten Bereich der Gemeinde, für den kein Bebauungsplan existiert? Oder liegt das Grundstück außerhalb der zusammenhängend bebauten Gebiete der Gemeinde und es existiert ebenfalls für dieses Gebiet kein Bebauungsplan?

Die sogenannte Bauleitplanung ist Aufgabe der Kommunen und soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorbereiten und leiten.

Unterschieden wird zwischen zwei Arten von Bauleitplänen, dem

- vorbereitenden Bauleitplan oder Flächennutzungsplan (auch F-Plan oder FNP genannt) und
- verbindlichen Bauleitplan oder Bebauungsplan (auch B-Plan genannt).

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Dabei wird sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientiert. Aus dem Flächennutzungsplan geht also hervor, wo zum Beispiel Siedlungsflächen vorhanden und geplant sind.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird für einzelne Baugebiete aufgestellt und enthält für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Beispielsweise können hier die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Geschossigkeit oder Dachformen festgesetzt werden.

Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen; hier spricht man auch von der „kommunalen Planungshoheit“, die im Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz [Z](#) verankert ist.

Nach städtebaulichem Planungsrecht kann ein Grundstück innerhalb einer von drei Kategorien gelegen sein, entweder

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB [Z](#)) oder
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) oder
- im Außenbereich (§ 35 BauGB [Z](#)).

8 EXKURS – DAS STÄDTEBAULICHE PLANUNGSRECHT

8.1 / Bebauungsplan

Der Bebauungsplan enthält für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Absatz 1 BauGB [Z](#)). Zu den regelmäßig enthaltenen Inhalten eines Bebauungsplanes gehören Festsetzungen

- über die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- zur Bauweise,
- zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- zu grünordnerischen Belangen sowie
- zu Verkehrsflächen.

Bei einem sogenannten **qualifizierten Bebauungsplan** müssen dabei mindestens die folgenden drei Festsetzungen enthalten sein (§ 30 Absatz 1 BauGB [Z](#)):

- Festsetzung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen

Wenn auch nur eine der genannten Festsetzungen nicht im Bebauungsplan enthalten ist, handelt es um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan. Hinweis: Ein einfacher Bebauungsplan ist nicht dazu geeignet, allein über die Zulässigkeit eines Vorhabens zu entscheiden. Daher sind noch die §§ 34 [Z](#) und 35 BauGB [Z](#) und deren Voraussetzungen hinzuzuziehen (näheres hierzu siehe Abschnitt „Exkurs – Das städtebauliche Planungsrecht“).

Weiterhin gibt es noch den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan**. Dieser ist eine Sonderform des Bebauungsplanes und findet Anwendung, wenn ein bereits präzises Projekt von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Dazu muss zwischen Vorhabenträger und Gemeinde ein Vorhaben- und Erschließungsplan auf Grundlage des § 12 BauGB [Z](#) abgestimmt werden und sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichten, die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen und die Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Ein Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und der Planzeichenerklärung, textlichen Festsetzungen, häufig auch örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) und einer Begründung mit Umweltbericht. Ein Bebauungsplan wird von der jeweiligen Gemeinde aufgestellt und, mit Ausnahme der Begründung, als Satzung beschlossen (§ 10 Absatz 1 BauGB [Z](#)). Damit besitzt der Bebauungsplan den Charakter eines Gemeindegesetzes, das von Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern, Bauherrinnen und Bauherrn sowie der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beachten ist. Unter bestimmten Voraussetzungen können jedoch vorgesehene Ausnahmen oder begründete Befreiungen (§ 31 BauGB [Z](#)) von Bebauungsplänen beziehungsweise Abweichungen (§ 66 NBauO [Z](#)) von örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden. Weiterhin kann ein Bebauungsplan von der Gemeinde auch geändert, ergänzt oder aufgehoben werden.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO [Z](#)) ist eine wesentliche bundesrechtliche Ergänzung zum Recht der Bauleitplanung. Sie enthält Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung und regelt insoweit den Charakter der einzelnen Baugebiete. Aber auch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der BauNVO geregelt. Bei jedem Bebauungsplan ist auf die jeweils zugrunde liegende Fassung der Baunutzungsverordnung hinzuweisen. Das ist erforderlich, da die zum Zeitpunkt der ersten (rechtmäßigen) öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes geltende Fassung der BauNVO auch dann noch für den Bebauungsplan gilt, wenn eine spätere Fassung der BauNVO in Kraft getreten ist. Wird bei-

spielsweise für ein Gebiet in einem Bebauungsplan im Jahr 1989 als Art der baulichen Nutzung ein „Kerngebiet“ festgesetzt, so bestimmt sich auch heute noch die zulässige Nutzung in diesem Gebiet nach den Bestimmungen der zu diesem Zeitpunkt geltenden/gültigen BauNVO 1977.

Die BauNVO trat erstmals zum 01.08.1962 in Kraft und wurde wiederholt, wenn auch selten, novelliert (1968, 1977, 1990). Zum Zeitpunkt des Erscheinens dieser Fassung der Arbeitshilfe gilt die BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. Die BauNVO trat erstmals zum 01.08.1962 in Kraft und wurde wiederholt, wenn auch selten, novelliert (1968, 1977, 1990). Zum Zeitpunkt des Erscheinens dieser Fassung der Arbeitshilfe gilt die BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. Auf die entsprechenden Überleitungsvorschriften aus Anlass von Änderungsverordnungen wird hier verwiesen (§ 25a ff. BauNVO [Z1](#)).

8.1.1 / Art der baulichen Nutzung

Die Art der im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässigen baulichen Nutzungen ergibt sich aus den jeweils festgesetzten Baugebietstypen der BauNVO. Diese beschreibt in den §§ 2 bis 11 [Z1](#) mögliche Typen von Baugebieten wie beispielsweise Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) oder Gewerbegebiete (GE). In der Regel sind dort für jeden Baugebietstyp allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen bestimmt. Zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes zählen zum Beispiel Wohngebäude oder Anlagen für kirchliche oder soziale Zwecke, ausnahmsweise können jedoch unter anderem auch Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zugelassen werden. Durch textliche Festsetzungen können allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden, ausnahmsweise zulässige Nutzungen können aber auch allgemein zugelassen werden. Die Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietstyps muss jedoch gewahrt bleiben.

8.1.2 / Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird in der Regel durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und/oder die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche (bauliche Anlage) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO [Z1](#)). Bei einer festgesetzten GRZ von zum Beispiel 0,3 dürfen maximal 30 % der Grundstücksfläche mit der sogenannten Hauptnutzung überdeckt werden. Zur Hauptnutzung zählen bei Wohngebäuden auch Balkone, Terrassen oder Wintergärten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind mitzurechnen, durch sie darf die festgesetzte GRZ jedoch um 50 % überschritten werden (sogenannte GRZ II) – bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 also bis zu 0,45 beziehungsweise 45 % der Grundstücksfläche, wenn im Bebauungsplan keine davon abweichenden Bestimmungen getroffen wurden (§ 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO [Z1](#)).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ wird nach den Außenmaßen eines Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt (§ 20 BauNVO [Z1](#)).

Zu beachten ist, dass die maßgebende Fläche des Baugrundstücks von der tatsächlichen Fläche abweichen kann. Die nicht im Bauland liegende Fläche eines Grundstücks (beispielsweise Verkehrs- oder Grünfläche) darf nämlich nicht angerechnet werden.

Angesichts der Komplexität der Regelung zur GRZ und GFZ und der verschiedenen Fassungen der BauNVO geht häufig die Übersichtlichkeit verloren. Daher wird hier auf eine entsprechende Arbeitshilfe der Stadt Frankfurt am Main (Stand März 2020) [Z1](#) verwiesen, die einen praxisbezogenen und knappen Überblick über das Thema gibt und gleichzeitig eine Richtschnur für die Beratung und Prüfung sein kann.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse kann als Höchstmaß oder als zwingend einzuhalten festgesetzt werden. Was ein Vollgeschoss ist, bestimmt sich nach landesrechtlichen Vorschriften, in Niedersachsen nach § 2 Absatz 7 NBauO [↗](#).

Die Höhe baulicher Anlagen kann ebenfalls durch den Bebauungsplan begrenzt werden. In den textlichen Festsetzungen sind dann die Bezugspunkte zu definieren, die für die Bemessung dieser Höhe maßgeblich sind (§ 18 BauNVO [↗](#)).

8.1.3 / Bauweise

Die Bauweise kann unter anderem als offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen (mit seitlichem Grenzabstand) oder geschlossene Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) festgesetzt werden. Bei offener Bauweise sind die Bauwerke mit beiderseitigem seitlichem Grenzabstand und einer Maximallänge von 50 m zu errichten. Ist die offene Bauweise festgesetzt, kann die Zahl der zulässigen oben genannten Hausformen auf eine oder zwei begrenzt werden (§ 22 Absatz 2 BauNVO [↗](#)). Im Bebauungsplan kann aber auch eine abweichende Bauweise festgesetzt werden – unter anderem inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss (§ 22 Absatz 4 BauNVO [↗](#)).

8.1.4 / Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen bestimmt werden (§ 23 BauNVO [↗](#)), wobei die Festsetzung von Baugrenzen am üblichsten ist.

Festgesetzte Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden, bei festgesetzten Baulinien muss auf dieser Linie gebaut werden. In beiden Fällen kann das Vortreten (Baugrenzen) beziehungsweise Vor- und Zurücktreten (Baulinien) von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß auf begründeten Antrag zugelassen werden. Für die Beantragung von Ausnahmen ist das von der obersten Bauaufsichtsbehörde des Landes Niedersachsen öffentlich bekannt gemachte Formular (Anlage 4) „Abweichungs-/Ausnahme-/Befreiungsantrag“ zu verwenden (§ 2 Absatz 1 Satz 2 NBauVorlVO [↗](#)).

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung nichts anderes geregelt ist.

8.1.5 / Grünordnerische Belange, Grünflächen

Grünordnerische Belange können zum Beispiel durch textlich festgesetzte Pflanzgebote für die Baugrundstücke geregelt werden. In Ortsrandlagen werden häufig auch zeichnerische Festsetzungen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ angewandt, wobei dann in den textlichen Festsetzungen geregelt wird, wie, in welchem Umfang und eventuell auch wann diese Anpflanzungen zu realisieren sind. Solche Flächen stehen für Bebauungen jedweder Art (zum Beispiel Schuppen und Spielgeräte) nicht zur Verfügung. Zudem können Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt werden. Darüber hinaus können öffentliche oder private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (zum Beispiel Parkanlagen, Sportplätze, Spielplätze) zeichnerisch festgesetzt werden.

Als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzte Flächen dürfen bei der maßgeblichen Grundstücksfläche mit Blick auf die Nachweise zur Einhaltung der Grund- und Geschossflächenzahlen nicht angerechnet werden.

8.1.6 / Verkehrsflächen

Die in einem Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen können ebenfalls unterschiedliche Zweckbestimmungen haben, zum Beispiel als verkehrsberuhigter Bereich oder als Fuß- und/oder Radweg.

8.1.7 / Planzeichenverordnung 1990

Als Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90 [↗](#)) bezeichnet man die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. Die Verordnung regelt die in Bauleitplänen zu verwendenden Planzeichen. In den Bauleitplänen sind die verwendeten Planzeichen regelmäßig über eine Legende zu erläutern.

8.1.8 / Exkurs – Örtliche Bauvorschriften

Insbesondere bei der Ausweisung von Neubaugebieten werden häufig örtliche Bauvorschriften (ÖBV) im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan erlassen (§ 84 NBauO [↗](#)), sie gehören aber nicht zum städtebaulichen Planungsrecht. ÖBV können aber auch ohne Bebauungsplan als eigene Satzung von der Gemeinde beschlossen werden. In den ÖBV können gestalterische Regelungen zu zulässigen Dachformen und -farben, Fassadengestaltungen, Einfriedungen usw. enthalten sein, die bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus können ÖBV auch Regelungen zu Spielplätzen, Einstellplätzen und Fahrradabstellanlagen enthalten. Zu beachten ist, dass örtliche Bauvorschriften ihre Rechtsgrundlage in der NBauO haben und nicht im BauGB.

Da die ÖBV also nicht zum städtebaulichen Planungsrecht gehören, prüft in der Folge die untere Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO in der Regel dahingehend nicht! Nur wenn ÖBV nach § 84 Absatz 6 NBauO [↗](#) in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB [↗](#) aufgenommen werden, sind sie auch städtebauliches Planungsrecht (§ 9 Absatz 4 BauGB [↗](#)).

8.1.9 / Ausnahmen und Befreiungen beziehungsweise Abweichungen

Von den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes können unter bestimmten Voraussetzungen auf begründeten Antrag hin Ausnahmen oder Befreiungen zugelassen werden (§ 31 BauGB [↗](#) in Verbindung mit § 66 Absatz 6 NBauO [↗](#)). Die Entscheidung hierüber trifft die untere Bauaufsichtsbehörde nach Beteiligung der Gemeinde.

Ausnahmen müssen im Bebauungsplan ausdrücklich nach Art und Umfang benannt sein (in der Regel in den textlichen Festsetzungen oder den örtlichen Bauvorschriften) oder sich aus den Baugebieten (siehe oben unter Art der baulichen Nutzung) innerhalb der BauNVO [↗](#) ergeben (§ 31 Absatz 2 BauGB [↗](#)).

Befreiungen sind nur unter besonderen Bedingungen möglich, da sich aus dem Satzungscharakter eines Bebauungsplanes grundsätzlich die Forderung nach Einhaltung seiner Festsetzungen ergibt (§ 31 Absatz 2 BauGB [↗](#)).

Als erstes dürfen die sogenannten Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dann müssen Allgemeinwohlgründe die Befreiung erfordern, die gewünschte Abweichung muss städtebaulich vertretbar sein oder die Einhaltung des Bebauungsplanes würde eine nicht beabsichtigte Härte bedeuten. Nachbarliche Interessen sind ebenso zu berücksichtigen wie öffentliche Belange.

Unter den Begriff „Grundzüge der Planung“ fallen alle Merkmale des planerischen Grundgedankens beziehungsweise Leitbildes der planenden Gemeinde. Der Begriff lässt dabei keine allgemeingültige Definition und klare Umgrenzung zu. Vielmehr muss unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans, seiner Begründung und seiner planerischen Grundkonzeption der „rote Faden“ beziehungsweise objektiv erkennbare Wille des Plangebers individuell bewertet werden. Anhand dessen muss eine Beurteilung der konkreten Maßnahme, für die eine begründete Befreiung beantragt wird, erfolgen.

Die Abweichung von dem Bebauungsplan muss letztlich noch im Bereich dessen liegen, was die Gemeinde wollte oder gewollt hätte, wenn sie die weitere Entwicklung, einschließlich des nun aufgetretenen Grundes für die Beantragung einer Befreiung, gekannt hätte. Randkorrekturen von mindermem Gewicht berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans muss aber erhalten bleiben. Die Befreiung darf nicht das Verfahren einer Planänderung umgehen oder gar ersetzen. Soll weitreichend von den Grundzügen der Planung abgewichen werden, ist eine neue Planung oder eine Planänderung erforderlich und eine Befreiung nicht zulässig.

Werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, kommen für private Bauherrinnen und Bauherren im Normalfall „Allgemeinwohlgründe“ oder „unbeabsichtigte Härten“ als weitere Prüfkriterien nicht in Betracht. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass finanzielle Mehrbelastungen bei Einhaltung der Festsetzungen oder soziale Aspekte oder aber auch der Wunsch nach besonders rentabler Ausnutzung des Baugrundstücks ebensowenig eine unbeabsichtigte Härte darstellen, wie individuelle Geschmäcker bei der äußeren Gebäudegestaltung.

Die Begründung eines Antrages auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes muss sich insofern überwiegend mit dem Thema „Grundzüge der Planung“ und dem Tatbestandsmerkmal „städtebauliche Vertretbarkeit“ auseinandersetzen. Hierbei setzt eine Befreiung in der Regel voraus, dass es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Eine Befreiung scheidet daher aus, wenn dieselbe Begründung für eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bei allen oder jedenfalls vielen anderen Vorhaben beziehungsweise Grundstücken gegeben wäre; dies kann dann nur durch eine Änderung des Bebauungsplans geschehen.

Über die Zulässigkeit einer Befreiung entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 Absatz 1 BauGB [Z](#))

Von den Bestimmungen einer örtlichen Bauvorschrift kann unter den Voraussetzungen des § 66 Absatz 1 NBauO [Z](#) eine Abweichung auf begründeten schriftlichen Antrag zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die untere Bauaufsichtsbehörde in der Regel allein.

Sofern örtliche Bauvorschriften mit Regelungen zu Spielplätzen, Einstellplätzen und Fahrradabstellanlagen oder zur Verwirklichung bestimmter verkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten (§ 84 Absatz 1 und 2 NBauO [Z](#)) erlassen wurden, sind dies Satzungen im eigenen Wirkungskreis der Gemeinde. Abweichungen von diesen Bauvorschriften dürfen von der unteren Bauaufsichtsbehörde dann nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 66 Absatz 5 NBauO [Z](#)).

Örtliche Bauvorschriften zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher, baugestalterischer oder ökologischer Absichten oder zum Erhalt der Eigenart oder des Eindrucks von Baudenkmalen (§ 84 Absatz 3 NBauO [Z](#)) werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen, so dass die Gemeinde bei der Entscheidung über eine Abweichung von der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht beteiligt wird.

Abweichungen können grundsätzlich nur dann zulassen werden, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind (§ 66 Absatz 1 NBauO [Z](#)). Insbesondere mit Blick auf den Sinn und Zweck der Regelung ist regelmäßig die Begründung zur ÖBV heranzuziehen. Näheres siehe auch Abschnitt „Abweichungen“.

8.1.10 / Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert einen Zeitraum von mehreren Monaten, manchmal Jahren, und folgt den im BauGB festgelegten Verfahrensabläufen. Bereits vor Inkrafttreten eines Bebauungsplanes können jedoch unter bestimmten Voraussetzungen (§ 33 BauGB [Z1](#)) Vorhaben zugelassen werden.

Aus dem Stand des Aufstellungsverfahrens muss die sogenannte „Planreife“ erkennbar sein und zudem muss das Vorhaben die Festsetzungen des „planreifen“ Bebauungsplanes einhalten. Darüber hinaus muss die Antragstellerin oder der Antragsteller im Bauantragsverfahren schriftlich anerkennen, dass sie die künftigen, das heißt später dann rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, für sich und ihre Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger anerkennt. Weiterhin muss, wie bei jedem anderen Vorhaben auch, die Erschließung gesichert sein; ebenso muss die Gemeinde zustimmen und unter anderem die gesicherte Erschließung bestätigen.

8.1.11 / Veränderungssperre

Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB [Z1](#) ist ein Instrument der Plansicherung der Gemeinde, mit dem verhindert werden soll, dass die Bauleitplanung durch bauliche Aktivitäten erschwert oder vereitelt wird. Die Gemeinde kann für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Eine Veränderungssperre kann auch regeln, dass erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Eine Veränderungssperre ist für den Zeitraum von zwei Jahren gültig (§ 17 Absatz 1 Nr. 1 BauGB [Z1](#)). Allerdings kann die Gemeinde die Sperre um ein Jahr verlängern. Bei besonderen Umständen besteht zudem die Möglichkeit, die Veränderungssperre auf ein weiteres Jahr auszuweiten.

Eine Gemeinde darf eine Veränderungssperre nur dann erlassen, wenn ein Aufstellungsbeschluss vorliegt, also die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen, ändern, ergänzen oder aufheben will. Ist dies nicht gegeben, ist die Sperre nichtig. Eine Veränderungssperre ist auch nur dann gültig, wenn sie städtebaulich relevant ist, also notwendig ist, um die Ziele der gemeindlichen Bauleitplanung abzusichern. Hierfür müssen Inhalt und Umfang der Regelung bestimmbar und messbar sein. Auch das Baugrundstück, auf das sich die Veränderungssperre beziehen soll, muss bestimmt bzw. bestimmbar sein. Letztendlich muss für die Zulässigkeit einer Veränderungssperre diese von der Gemeinde als Satzung beschlossen werden (§ 16 BauGB [Z1](#)). Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde auf Antrag eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden (§ 14 Absatz 2 BauGB [Z1](#)).

8.1.12 / Zurückstellung von Baugesuchen

Gegen konkrete Bauvorhaben steht der Gemeinde als vorläufiges Sicherungsmittel die Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB [Z1](#) zur Verfügung. Diese wird von der Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde erlassen. Die sachlichen Voraussetzungen der Veränderungssperre müssen auch hierfür vorliegen, außerdem muss die Bauleitplanung sonst zumindest wesentlich erschwert werden. Die Geltung ist auf ein Jahr beschränkt.

8.1.13 / Einfacher Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan, der keine Aussagen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die örtlichen Verkehrsflächen enthält, wird als sogenannter

„einfacher Bebauungsplan“ bezeichnet (§ 30 Absatz 3 BauGB [↗](#)). Die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes richtet sich dann hinsichtlich der nicht über Festsetzungen geregelten Inhalte nach den §§ 34 [↗](#) oder 35 BauGB [↗](#) (näheres dazu siehe die folgenden Abschnitte).

8.2 / Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Liegt ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so ist zunächst zu klären, ob sich das Grundstück im Innenbereich (§ 34 BauGB [↗](#)) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB [↗](#)) befindet. Wesentliches Entscheidungskriterium für die Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich ist die Zugehörigkeit des Grundstücks zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Für das Kriterium des Ortsteils muss die vorhandene Bebauung nach Anzahl, Größe und Bebauung mit städtebaulichem Charakter ein gewisses Gewicht besitzen und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sein. Zum Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ gehört eine aufeinanderfolgende Bebauung, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden. Die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich muss nicht gradlinig verlaufen, sondern kann grundsätzlich auch vor- und zurückspringen. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper. Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall aber ausnahmsweise rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Fluss, Waldrand o. ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. Auch eine gemeindetypische, historisch gewachsene Siedlungsstruktur kann zu berücksichtigen sein. Bebauung im Sinn von § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist allerdings nicht jede beliebige Anlage. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinn „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen. Nur für den Fall, dass das zur Bebauung vorgesehene Grundstück tatsächlich Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist, beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB [↗](#) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Das Vorhaben muss sich sodann in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es muss sich hinsichtlich

- der Art und dem Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

innerhalb des durch die Bebauung seiner Umgebung geprägten Rahmens bewegen sowie die erforderliche Rücksicht auf die unmittelbare Umgebung wahren.

Maßgeblich für die Beurteilung der Einfügekriterien ist zunächst die Eigenart der näheren Umgebung. Die räumlichen Grenzen der näheren Umgebung ergeben sich aus der tatsächlichen städtebaulichen Situation und sind nicht schematisch zu bestimmen. Wesentlich für eine Einordnung als „nähere Umgebung“ ist dabei, ob sich die Ausführung des Vorhabens auf diese auswirken kann und ob ihrerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder zumindest beeinflusst. Die Eigenart der näheren Umgebung ist für jedes oben genannte Kriterium

des Einfügens einzeln zu bestimmen. Dabei gilt für alle Einfügekriterien: Der von der Umgebung vorgegebene Rahmen ist umso enger, je einheitlicher die das Grundstück in bodenrechtlicher Hinsicht prägende Umgebung ist.

Dass sich ein Vorhaben nach § 34 Absatz 1 BauGB [↗](#) (dem Entwurf für die Baumaßnahme entsprechend) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.2.1 / Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben muss sich zunächst nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Nach § 34 Absatz 2 BauGB [↗](#) sind hinsichtlich der Art der Nutzung die §§ 2 ff. BauNVO [↗](#) unter bestimmten Voraussetzungen auch auf unbeplante Innenbereiche anwendbar. Bei diesen „faktischen Baugebieten“ gilt – anders als bei Bebauungsplänen – die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung.

Entspricht die nähere Umgebung eindeutig einem der in §§ 2 ff. BauNVO [↗](#) beschriebenen Baugebiete (mit Ausnahme des Besonderen Wohngebiets nach § 4a BauNVO [↗](#) (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11.12.1992 (4 B 209.92)), des Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO [↗](#) (§ 245 c Absatz 3 BauGB) und der faktischen Sondergebiete nach den §§ 11 ff. BauNVO [↗](#) (Urteil des Thüringer Oberverwaltungsgerichtes vom 19.03.2003 (1 KO 853/01)), richtet sich die Beurteilung der Nutzungsart allein danach, ob diese Art der baulichen Nutzung auch in dem jeweiligen Baugebietstyp allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre (§ 34 Absatz 2 BauGB [↗](#)). Die anderen Einfügekriterien – Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche – beurteilen sich weiterhin nach § 34 Absatz 1 BauGB [↗](#).

Sofern keine eindeutige Zuordnung der näheren Umgebung zu einem Baugebiet im Sinne der BauNVO möglich ist, sondern Merkmale mehrerer Baugebiete erkennbar sind, bestimmt sich der Rahmen des Zulässigen anhand der tatsächlich vorhandenen Nutzungsarten. Es ist eine typisierende Betrachtungsweise der vorhandenen Nutzungen vorzunehmen.

8.2.2 / Maß der baulichen Nutzung

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung im unbeplanten Innenbereich sind die Bestimmungen der BauNVO unmittelbar nicht heranzuziehen. Wesentlich für die Frage, ob sich das Vorhaben auch nach dem Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der sich in der näheren Umgebung befindlichen Bebauung einfügt, sind primär die Höhen baulicher Anlagen sowie die Größe der Grundfläche. Es sind vorrangig nach außen wahrnehmbare beziehungsweise sichtbare absolute Maße entscheidend. Das heißt, es kommt primär auf die Kubatur und die "Körnigkeit" an, während den relativen Größen, also den in Relation zur Grundstücksfläche ermittelten Größen, wie der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der (Voll-) Geschosse (GZ), für die Frage des Einfügens häufig nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt, und diese somit, wenn überhaupt, nur Anhaltspunkte bieten können. Maßgeblich sind zudem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) und das Ortsbild.

8.2.3 / Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise ist relevant, ob die Eigenart der näheren Umgebung eine offene oder eine geschlossene Bauweise aufweist. Im Unterschied zum Maß der baulichen Nutzung kommt es bei dem Einfügekriterium der Bauweise auf die Grundstücksgrenzen an. Weisen die Gebäude in der näheren Umgebung einen seitlichen Grenzabstand auf, handelt es sich nach § 22 Absatz 2

BauNVO [§ 22](#) um eine offene Bauweise. Besteht hingegen kein seitlicher Grenzabstand, liegt eine geschlossene Bauweise nach [§ 22 Absatz 3 BauNVO](#) vor. In der Praxis sind in der näheren Umgebung häufig beide Bauweisen vorhanden; in diesen Fällen kann oftmals von einer Prägung durch beide Bauweisen ausgegangen werden, so dass auch beide Bauweisen bauplanungsrechtlich zulässig sind. Für den Fall, dass sich das Vorhaben nach der Bauweise nicht in dem von der näheren Umgebung vorgegeben Rahmen bewegt, kann im Einzelfall dennoch ein Einfügen im Sinne des [§ 34 Absatz 1 BauGB](#) für den Fall angenommen werden, wenn nicht mit bodenrechtlich relevanten, ausgleichsbedürftigen Spannungen zu rechnen ist.

8.2.4 / Überbaubare Grundstücksfläche

Nach [§ 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB](#) muss sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Kriterien, wonach ein Einfügen zu beurteilen ist, sind primär die räumliche Lage (Standort) innerhalb der vorhandenen Umgebungsbebauung und die absolute Größe der Grundfläche. Aus der vorhandenen Bebauung kann sich anhand einer faktischen Baulinie oder Baugrenze eine rahmenbildende überbaubare Grundstücksfläche ergeben, wonach sich ein Vorhaben ebenso zu richten hat wie im Falle einer entsprechenden Festsetzung in einem Bebauungsplan. Im Zusammenhang mit diesem Einfügekriterium fällt häufig das Stichwort „Hinterlandbebauung“ oder „Hinterliegerbebauung“. Es handelt sich dabei um eine Bebauung in zweiter (oder weiterer) Reihe. Diese ist nicht von vornherein städtebaulich unerwünscht, sondern nur dann, wenn damit bodenrechtlich beachtliche Spannungen verbunden wären (zum Beispiel eine Beeinträchtigung der Wohnruhe in rückwärtigen Grundstücksbereichen, die Störung der Durchlüftung eines Baugebiets oder das Verschwinden von prägenden Freiflächen).

8.2.5 / Abweichungen nach § 34 Absatz 3a BauGB

Im Einzelfall kann vom Erfordernis des Einfügens nach [§ 34 Absatz 3a BauGB](#) abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten Anlage zu Wohnzwecken dient. Diese „Befreiungsmöglichkeit“ gilt nur für Gebiete nach [§ 34 Absatz 1 BauGB](#). Eine Anwendung für faktische Baugebiete nach [§ 34 Absatz 2 BauGB](#) ist nicht vorgesehen, da dort schon die Möglichkeit des [§ 31 BauGB](#) ([§ 34 Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB](#)) besteht. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass [§ 34 Absatz 3a BauGB](#) nur für bestimmte Vorhaben gilt, die sich nicht einfügen. Keine Anwendung findet die Regelung bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Das Vorhaben muss trotz des Nicht-Einfügens städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

8.2.6 / Innenbereichssatzungen

Nach [§ 34 Absatz 4 BauGB](#) besteht für die Gemeinden die Möglichkeit zum Erlass von Satzungen, mit denen die Anwendbarkeit der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift des [§ 34 BauGB](#) deklaratorisch oder konstitutiv festgelegt wird.

Bei den in [§ 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB](#) aufgeführten Satzungen handelt es sich um die drei Folgenden:

- Die Klarstellungssatzung nach [§ 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB](#).

Durch diese Satzung können Grenzen des Innenbereichs mit rein feststellender Wirkung definiert werden. Sie ist hinsichtlich der Grenzen des tatsächlich vorhandenen Innenbereichs an diese gebunden, weshalb die Satzung lediglich der Klarstellung in Zweifelsfällen dient. Nicht möglich ist es damit mittels des Erlasses einer Klarstellungssatzung Grundstücke, welche sich nicht im Innenbereich befinden, in diesen einzubeziehen.

- Die Entwicklungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB [↗](#).

Der Erlass dieser Satzung ermöglicht mit rechtsbegründender Wirkung die Festlegung von bebauten Bereichen im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Voraussetzung dafür ist, dass die in Rede stehenden Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, eine Öffentlichkeits- und gegebenenfalls Behördenbeteiligung gemäß § 34 Absatz 6 BauGB stattgefunden hat und die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

- Die Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB [↗](#).

Ebenfalls mit rechtsbegründender Wirkung können durch den Erlass dieser Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Auch der Erlass der Ergänzungssatzung bedarf einer Öffentlichkeits- und gegebenenfalls einer Behördenbeteiligung nach § 34 Absatz 6 BauGB und die Aufstellung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Die vorgenannten Satzungen können auch miteinander verbunden werden. Sie unterliegen verschiedenen, im Gesetz normierten Voraussetzungen und müssen die sogenannte Bodenschutzklausel nach § 1a Absatz 2 BauGB [↗](#) und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB [↗](#) berücksichtigen.

8.3 / Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist nicht immer einfach. Entgegen landläufiger Meinung haben die Standorte von Ortseingangsschildern oder Ortsdurchfahrtssteinen mit dieser Abgrenzung nichts zu tun. Die hierfür tatsächlich maßgeblichen Kriterien sind bereits vorstehend zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB aufgeführt. Ein Grundstück setzt den dort beschriebenen Bebauungszusammenhang allerdings nicht schon dann fort, wenn es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass es selbst als deren Bestandteil an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Fehlt es hieran, so liegt das Grundstück zwar geographisch, nicht jedoch auch im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB "innerhalb" eines Bebauungszusammenhangs (sogenannter "Außenbereich im Innenbereich").

8.3.1 / Funktion des Außenbereichs

§ 35 BauGB [↗](#) regelt, unter welchen Voraussetzungen Vorhaben im Außenbereich planungsrechtlich zulässig sind. Mit dieser Vorschrift verfolgt der Bundesgesetzgeber das Ziel, den Außenbereich von Bebauung weitestgehend freizuhalten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Außenbereich seine vielfältigen Funktionen erfüllen kann (zum Beispiel Lebensraum für wildlebende Tiere und nicht kultivierte Pflanzenarten, Erholungsraum für die Allgemeinheit auf Grund der Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft, Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Speicherung von Treibhausgasen in unversiegelten Böden).

Dennoch können unter bestimmten Voraussetzungen und unter Beachtung des Grundsatzes des Außenbereichsschutzes Vorhaben im Außenbereich zulässig sein. Zu unterscheiden ist zwischen sogenannten „privilegierten“ Vorhaben (§ 35 Absatz 1 BauGB [↗](#)), „sonstigen“ (nicht privilegierten) Vorhaben (§ 35 Absatz 2 BauGB [↗](#)) und „begünstigten“ Vorhaben (§ 35 Absatz 4 BauGB [↗](#)).

8.3.2 / Privilegierte Außenbereichsvorhaben

In § 35 Absatz 1 BauGB [Z](#) werden Vorhaben aufgeführt, die im Außenbereich privilegiert, das heißt unter erleichterten Bedingungen planungsrechtlich zulässig sind. Diese Vorhaben sind im Außenbereich regelmäßig zulässig, wenn ihnen nicht (überwiegende) öffentliche Belange im Sinne des § 35 Absatz 3 BauGB [Z](#) entgegenstehen. Dazu zählen unter anderem

- Vorhaben, die Betrieben der Land- oder Forstwirtschaft oder Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- Vorhaben, die der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen und
- Anlagen der regenerativen Energiegewinnung aus Wind und Wasser.

Nicht zu den privilegierten Außenbereichsvorhaben zählen Freiflächen-Photovoltaikanlagen, sofern sie nicht entlang von Autobahnen oder Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen in einer Entfernung von bis zu 200 Metern liegen (§ 35 Absatz 1 Nr. 8 b) BauGB). Für sie ist ansonsten regelmäßig ein Bebauungsplan erforderlich.

8.3.3 / Sonstige Außenbereichsvorhaben

Gehört ein Vorhaben nicht zu den in § 35 Absatz 1 BauGB [Z](#) abschließend aufgeführten privilegierten Vorhaben, so handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB. Derartige sonstige Vorhaben sind im Außenbereich erfahrungsgemäß selten zulässig.

Zulässig sind sie nur dann, wenn durch ihre Verwirklichung öffentliche Belange im Sinne des § 35 Absatz 3 BauGB [Z](#) „nicht beeinträchtigt“ werden und ihre Erschließung gesichert ist. Während privilegierte Vorhaben erst dann unzulässig sind, wenn ihnen ein öffentlicher Belang „entgegensteht“, führt bei sonstigen Außenbereichsvorhaben bereits jede Beeinträchtigung eines öffentlichen Belanges zur Unzulässigkeit.

8.3.4 / Öffentliche Belange

Die öffentlichen Belange, die durch Vorhaben im Außenbereich berührt werden können, werden in § 35 Absatz 3 BauGB [Z](#) genannt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei den in § 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB [Z](#) aufgeführten Belangen **nicht** um eine abschließende Aufzählung handelt. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Absatz 3 Satz 1 BauGB [Z](#) werden von einem Vorhaben unter anderem beeinträchtigt, wenn es

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (Nr. 1),
- die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt (Nr. 5),
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (Nr. 7) oder
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird (Nr. 3).

8.3.5 / Begünstigte Außenbereichsvorhaben

Bei den in § 35 Absatz 4 BauGB [Z](#) aufgeführten sonstigen Außenbereichsvorhaben führt eine Beeinträchtigung bestimmter öffentlicher Belange nicht zur Unzulässigkeit dieser Vorhaben; insoweit werden diese Vorhaben gegenüber den übrigen sonstigen Vorhaben begünstigt.

Bei diesen Vorhaben handelt es sich in der Regel um die Umnutzung, den Ersatz oder die Erweiterung bereits vorhandener, zulässigerweise errichteter Gebäude im Außenbereich. Bei den begünstigten Vorhaben sind folgende Beeinträchtigungen öffentlicher Belange ohne Einfluss auf die Zulässigkeit dieser Vorhaben:

- ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes,
- die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft,
- die Befürchtung, dass das Vorhaben zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung führen könnte.

8.3.6 / Außenbereichssatzungen

Eine sogenannte Außenbereichssatzung, die von einer Gemeinde nach § 35 Absatz 6 BauGB [Z](#) erlassen werden kann, führt im Bereich einer vorhandenen Splittersiedlung ebenfalls zu einer gewissen Begünstigung von sonstigen (nicht privilegierten) Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB [Z](#). Die Satzung ändert nichts an der Zuordnung zum Außenbereich, sie modifiziert in ihrem Geltungsbereich lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für nicht privilegierte Vorhaben.

Der Erlass einer solchen Satzung setzt unter anderem voraus, dass ein bebauter Bereich vorliegt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Satzung kann bestimmen, dass für die Zulässigkeit von Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, folgende Beeinträchtigungen öffentlicher Belange unerheblich sind:

- ein Widerspruch zu einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder für Wald und
- die Befürchtung, dass das Vorhaben zur Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung führen könnte.

Alle anderen nach § 35 Absatz 3 BauGB [Z](#) maßgeblichen öffentlichen Belange sind nicht von der Zulässigkeitsprüfung ausgenommen. Insbesondere kann Vorhaben die Befürchtung, dass sie zur Erweiterung einer vorhandenen Splittersiedlung führen könnten, entgegengehalten werden.

8.3.7 / Exkurs: Das besondere Städtebaurecht

Die Regelungen des besonderen Städtebaurechts umfassen städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung spezieller städtebaulicher Ziele und ergänzen damit das Recht der städtebaulichen Planung. Sie enthalten wesentliche Elemente des modernen Städtebaurechts, vor allem zur Erhaltung und Erneuerung der Städte und Gemeinden, aber auch zur Umgestaltung der Siedlungsräume. Hierzu zählen unter anderem städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 ff. BauGB [Z](#)), städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 ff. BauGB [Z](#)), Maßnahmen des Stadtumbaus (§ 171 a ff. BauGB [Z](#)) und der Sozialen Stadt (§ 171 e BauGB [Z](#)) sowie privater Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171 f BauGB [Z](#)). Auch hieraus können sich Anforderungen an bauliche Anlagen oder Gebäude ergeben oder weitere Anträge bzw. Genehmigungen resultieren. Vergleichbares gilt bei Erhaltungssatzungen (§ 172 ff. BauGB [Z](#)) sowie städtebaulichen Geboten (§ 175 ff. BauGB [Z](#)). Informationen zum besonderen Städtebaurecht können die jeweiligen Gemeinden geben.

8.3.8 / Gebot der Rücksichtnahme

Beim Gebot der Rücksichtnahme handelt es sich um ein von der Rechtsprechung entwickeltes Prinzip des Nachbarschutzes im öffentlichen Baurecht. Soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgrenzbaren Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist, vermittelt das Gebot der Rücksichtnahme eine drittschützende Wirkung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.02.1977 (4 C 22.75)). Ausdrücklich geregelt ist das Gebot der Rücksichtnahme weder im BauGB noch in der BauNVO, vielmehr wird es aus verschiedenen Tatbestandsmerkmalen baugesetzlicher Vorschriften herausgelesen.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist in Gebieten, in denen ein Bebauungsplan vorhanden ist, als besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebotes § 15 Absatz 1 BauNVO [↗](#) zu sehen. Im Rahmen des § 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO [↗](#) findet das Gebot der Rücksichtnahme durch die Regelung Anwendung, dass von einem Vorhaben keine Belästigungen und Störungen ausgehen dürfen, die nach der Eigenart des Baugebiets in diesem selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. § 15 Absatz 1 BauNVO [↗](#) ist aber ebenso bei faktischen Baugebieten im Innenbereich nach § 34 Absatz 2 BauGB [↗](#) zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist das Rücksichtnahmegebot Bestandteil der Zulässigkeitsvoraussetzung des Einfügens nach § 34 Absatz 1 BauGB [↗](#). Im Außenbereich findet das Rücksichtnahmegebot über das Tatbestandsmerkmal der „schädlichen Umwelteinwirkungen“ in § 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB [↗](#) Anwendung.

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VERFAHREN

Elektronische Kommunikation

Durch die Änderung der niedersächsischen Bauvorschriften im November 2021 wurde ein Beitrag dazu geleistet, die Digitalisierung in der niedersächsischen Verwaltung voranzubringen. Mit einer neuen, zentralen Regelung in § 3a NBauO [↗](#) wird die elektronische Kommunikation unter Verwendung eines Nutzerkontos im Sinne des § 2 Absatz 5 Satz 1 Onlinezugangsgesetz (OZG) [↗](#) zum Regelfall. Näheres wurde in Abschnitt 3 „Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren“ ausgeführt; weitere Einzelheiten sind unter Abschnitt 11 „Weitere Einzelheiten der elektronischen Kommunikation“ ausgeführt.

Die Regelungen zur elektronischen Kommunikation traten zum 01.01.2022 in Kraft, wobei die technischen Voraussetzungen für die elektronische Durchführung der Verfahren bis spätestens zu 01.01.2024 zu realisieren waren (§ 86 Absatz 8 NBauO [↗](#)). Seit diesem Datum haben auch die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser Anträge elektronisch einzureichen.

Kommunikation in Papierform

Unabhängig davon kann von der unteren Bauaufsichtsbehörde im besonderen Einzelfall die Übermittlung von Erklärungen und beizufügenden Bauvorlagen als Dokumente in Papierform zugelassen werden (§ 3a Absatz 2 NBauO [↗](#)). Eine solche Zulassung ist aber nur im Ausnahmefall vorgesehen, wenn beispielweise kein PC vorhanden sein sollte, nicht aber weil Antragstellende die elektronische Kommunikation nicht wollen.

Die Grundregel ist, dass Antragsformulare und Bauvorlagen dreifach einzureichen sind – ein Exemplar verbleibt nach der Genehmigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde, das zweite geht der Bauherrin oder dem Bauherrn mit der Genehmigung zu, während die Gemeinde die Dritte Ausfertigung erhält. Gegebenenfalls sind Mehrausfertigungen einzureichen, beispielsweise für eine Öffentlichkeitsbeteiligung. Im Einzelfall sollte mit der unteren Bauaufsichtsbehörde die Anzahl der Ausfertigungen abgestimmt werden, um eine zügige Bearbeitung bzw. parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu ermöglichen.

In den Sonderfällen der Abbruchanzeige nach § 60 Absatz 3 NBauO [↗](#) und der Mitteilung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Absatz 3 NBauO [↗](#) bedarf es keiner Ausfertigung für die Bauherrschaft, da keine Genehmigung erteilt wird. Dementsprechend sind auch nur zwei Ausfertigungen der Antragsunterlagen einzureichen, einer für die untere Bauaufsichtsbehörde und einer für die Gemeinde.

Ist die Gemeinde selbst auch untere Bauaufsichtsbehörde, so kann die Anzahl der Ausfertigungen jeweils um diese eine Ausfertigung reduziert werden, so dass dann nur zwei Ausfertigungen einzureichen sind bzw. in den Fällen der vorgenannten Abbruchanzeige oder Baumitteilung nur eine Ausfertigung einzureichen ist. In den nachstehenden Verfahrensbeschreibungen wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde nicht zugleich auch untere Bauaufsichtsbehörde ist.

Sofern die Kommunikation in Papierform erfolgt, muss der Antrag, die Anzeige oder die Mitteilung von der Person, die die jeweilige Erklärung abzugeben hat und jede Bauvorlage von der Person, die für deren Inhalt verantwortlich ist, unter Angabe des Datums unterschrieben sein (§ 3a Absatz 2 NBauO [↗](#)). Bei Bauanträgen und Mitteilungen ist die Unterschrift der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers erforderlich. Infolge der Novellierung der NBauO [↗](#) erfolgt, anders als bis Ende 2021, die Einreichung der Unterlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde und nicht mehr bei der Gemeinde (§ 62 Absatz 3 [↗](#) und § 67 Absatz 1 NBauO [↗](#)).

9.1 / Abbruch und Abbruchanzeige (§ 60 Absatz 3 NBauO)

„Komplette“ Gebäude, ausgenommen Hochhäuser, dürfen baugenehmigungsfrei abgebrochen werden. Der Abbruch von Hochhäusern und Teilen von Gebäuden oder baulichen Anlagen, die nicht im Anhang der NBauO [1](#) aufgeführt sind, muss aber der unteren Bauaufsichtsbehörde vor der Durchführung angezeigt werden.

Unabhängig davon ist für Baudenkmale oder denkmalverdächtige Objekte rechtzeitig eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen – das gilt auch für Bauwerke und baulichen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals (sogenannter Umgebungsschutz nach § 10 Absatz 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes [1](#)).

An Abbrucharbeiten müssen besonders hohe Sicherheitsanforderungen gestellt werden, da der Abbruch von baulichen Anlagen meist mit einer höheren Gefahr verbunden ist als die Errichtung – insbesondere dann, wenn nur Teile einer baulichen Anlage abgebrochen werden und statische Abhängigkeiten bestehen. Aus diesem Grunde muss bei einer erforderlichen Abbruchanzeige zwingend eine Tragwerksplanerin oder ein Tragwerksplaner eingebunden werden.

9.1.1 / Abbruchanzeigeverfahren

Für die Anzeige eines anzeigepflichtigen Abbruchs ist im Falle der Kommunikation in Papierform das von der obersten Bauaufsichtsbehörde des Landes Niedersachsen eingeführte [Formular 1](#) (Anlage 1) „Abbruchanzeige“ [1](#) verbindlich zu verwenden (§ 2 Absatz 1 Satz 2 NBauVorlVO [1](#)). Das ausgefüllte und von der Bauherrin oder dem Bauherrn sowie der Tragwerksplanerin oder dem Tragwerksplaner unterschriebene Formular sowie die nachstehenden Unterlagen (Bauvorlagen) sind der unteren Bauaufsichtsbehörde in Papierform (in zweifacher Ausfertigung) zu übermitteln. Im Falle der elektronischen Kommunikation steht ein Formularassistent oder eine Eingabemaske zur Verfügung.

9.1.1.1 / Bauvorlagen

Dem Anzeigeformular sind nach § 8 NBauVorlVO [1](#) folgende Bauvorlagen beizufügen:

- Ein einfacher Lageplan, in dem zusätzlich die Lage der abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlage dargestellt ist, und
- eine Bestätigung einer fachkundigen Person über die Wirksamkeit der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit der baulichen Anlagen, auf die sich der Abbruch auswirken kann. Diese Person muss in der Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplanern, die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführt wird, oder in ein entsprechendes Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen sein (§ 65 Absatz 4 NBauO [1](#)).

9.1.2 / Bestätigung des Eingangs der Abbruchanzeige

Die untere Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige. Im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige fordert sie zur Vervollständigung der Anzeige oder zur Behebung des Mangels auf.

Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die untere Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn mit.

Mit den Abbruchmaßnahmen darf dann erst nach Ablauf eines Monats nach Bestätigung der vollständigen beziehungsweise mängelfreien Abbruchanzeige begonnen werden.

Relevante Sonderbestimmungen wie zum Beispiel nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz [7](#) oder der Gefahrstoffverordnung [7](#) im Hinblick auf Asbest sind durch die Bauherrin und Bauherrn eigenständig einzuhalten.

9.1.3 / Gebühren

Die Gebühren für die Entgegennahme einer Abbruchanzeige, die Überprüfung auf Vollständigkeit und die Bestätigung des Eingangs sind in Anlage 1 Ziffer 12.1 der Baugebührenordnung [7](#) (BauGO) geregelt.

9.2 / Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen bzw. Mitteilungsverfahren (§ 62 NBauO)

Die im Folgenden aufgeführten Baumaßnahmen wurden vom Genehmigungsvorbehalt des § 59 Absatz 1 NBauO [7](#) ausgenommen und können unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen genehmigungsfrei „errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert“ werden, wenn hierfür vorab ein entsprechendes Mitteilungsverfahren durchgeführt worden ist. Die Mitteilung wird – aus der NBauO-Fassung vor 2012 herrührend – umgangssprachlich häufig auch noch als Bauanzeige oder als Bauanzeigeverfahren bezeichnet. Das Mitteilungsverfahren kann in folgenden Fallkonstellationen durchgeführt werden:

1. Für Wohngebäude, auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 BauNVO [7](#), in Kleinsiedlungsgebieten sowie in reinen, in allgemeinen und in besonderen Wohngebieten, wenn die Wohngebäude überwiegend Wohnungen enthalten.
2. Für sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 in Gewerbegebieten und in Industriegebieten.
3. Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, in Gewerbegebieten und in Industriegebieten.
4. Für Nebengebäude und Nebenanlagen für Gebäude nach den Nummern 1 und 2 (zum Beispiel Garagen, Carports, Stellplätze, Geräteschuppen, Abstellräume), sofern diese nicht verfahrensfrei im Sinne des § 60 NBauO [7](#) sind.

Das Baugrundstück muss dabei im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (siehe Abschnitt „Bebauungsplan“) mit der oben dargestellten Art der Nutzung liegen.

Hinweis: Eine Mitteilung ist im Falle des § 33 BauGB [7](#), das heißt vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes, nicht möglich. In diesem Fall muss ein Bauantrag gestellt werden. Gleiches gilt, wenn nur ein einfacher Bebauungsplan vorliegt.

Das Mitteilungsverfahren kann auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen durchgeführt werden, die nach Ihrer Durchführung zu den oben genannten Baumaßnahmen gehören.

Die Möglichkeit des Mitteilungsverfahrens besteht nicht für Sonderbauten nach § 2 Absatz 5 NBauO [7](#), und auch nicht bei einer Baumaßnahme innerhalb eines Achtungsabstands von 2.000 m (200 m bei einer Biogasanlage) um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) [7](#), durch die erstmalig oder zusätzlich dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten von insgesamt mehr als 5.000 m² Grundfläche geschaffen werden oder die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung einer öffentlich zugänglichen baulichen Anlage durch mehr als 100 Besucherinnen und Besucher geschaffen wird. Von letzterem kann nur abgewichen werden, wenn der zuständigen Immissionsschutzbehörde durch ein plausibles Sachverständigengutachten im Sinne des § 29b BImSchG [7](#) nachgewiesen ist, dass die Baumaßnahme außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands durchgeführt wird.

9.2.1 / Mitteilungsverfahren

Ein Mitteilungsverfahren beginnt formell mit der Einreichung einer entsprechenden Baumitteilung. Hierzu ist im Falle der Kommunikation in Papierform das [Formular 7](#) für das Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO [7](#) zu verwenden, das von der obersten Bauaufsichtsbehörde verbindlich eingeführt worden ist. Das ausgefüllte und von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser unterschriebene Formular sowie die Bauvorlagen sind bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde in Papierform in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Nimmt der Landkreis die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahr, so hat er die Mitteilung und die beigefügten Bauvorlagen unverzüglich an die Gemeinde weiterzuleiten. Im Falle der elektronischen Kommunikation steht ein Formularassistent oder eine Eingabemaske zur Verfügung.

Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt sein. Hierbei muss es sich dann um eine bauvorlageberechtigte Person handeln (§ 53 Absatz 3 Satz 2 NBauO [7](#)), die

- die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf oder
- in die von der Architektenkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der Fachrichtung Architektur eingetragen ist oder
- in der von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführten Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser (§ 19 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes (NIngG [7](#))) oder in einem entsprechenden Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen oder diesen Personen nach § 20 NIngG [7](#) gleichgestellt ist
- die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ in der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, danach mindestens zwei Jahre in dieser Fachrichtung praktisch tätig gewesen und Bedienstete oder Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit oder
- die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für Nutzungsänderungen von Gebäuden sowie für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin oder des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden

Die Erstellung von Bauvorlagen durch Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Technikerinnen und Techniker oder Meisterinnen und Meister ist im Mitteilungsverfahren nicht zulässig.

Zu beachten ist, dass die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert sein und der Versicherungsschutz mindestens 5 Jahre über den Zeitpunkt der Beendigung des Versicherungsvertrages hinausreichen muss (Personenschäden mindestens 1.500.000 Euro und Sach- und Vermögensschäden mindestens 200.000 Euro je Versicherungsfall) (siehe § 62 Absatz 4 NBauO [7](#)).

Die Nachweise der Standsicherheit, die nicht zu prüfen sind, müssen von Personen erstellt worden sein, die entsprechend qualifiziert sind (siehe § 65 Absatz 4 und 5 NBauO [7](#)).

Die Bestätigung der Gemeinde an die Bauherrin oder den Bauherrn muss innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen bei ihr erfolgen.

Eine Ausfertigung des Entwurfs verbleibt bei der Gemeinde, die andere Ausfertigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die untere Bauaufsichtsbehörde nimmt die Mitteilung nebst Bauvorlagen entgegen und überprüft lediglich deren Vollständigkeit („formelle Prüfung“).

Ist die Erschließung nicht gesichert beziehungsweise will die Gemeinde die vorläufige Untersagung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde beantragen, so muss sie dies ebenfalls innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen mitteilen. Über den Antrag der Gemeinde auf vorläufige Untersagung hat die untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Antrages zu entscheiden.

Wenn die Standsicherheit und/oder der Brandschutz (§ 65 Absatz 2 Satz 1 NBauO [↗](#)) beziehungsweise die Eignung der Rettungswege (§ 33 Absatz 2 Satz 3 Halbsatz 2 NBauO [↗](#)) nachgewiesen werden muss, dann können diese Nachweise der Mitteilung beigefügt oder auch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde gesondert eingereicht werden. Die Nachweise sind im Falle der Kommunikation in Papierform in zweifacher Ausfertigung zur Prüfung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese bestätigt der Bauherrin oder dem Bauherrn das Prüfungsergebnis.

9.2.2 / Bauvorlagen

Zu der Mitteilung über eine genehmigungsfreie Baumaßnahme sind dieselben Unterlagen einzureichen, die auch für die Beurteilung einer Baumaßnahme im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens notwendig sind. Diese Unterlagen werden als Bauvorlagen bezeichnet. Art und Umfang der Bauvorlagen sind in der NBauVorlVO [↗](#) geregelt (ausführliche Informationen sind im eigenen Abschnitt „Bauvorlagen“ zusammengestellt).

Betrifft die Baumaßnahme ein Lager für Abfälle mit einer Gesamtmenge von mehr als 15 t oder mehr als 15 m³, so hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hierauf in der Mitteilung besonders hinzuweisen.

Den bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern wird im Mitteilungsverfahren eine besondere Verantwortung zuteil, weil ausschließlich sie dafür verantwortlich sind, dass bei der Erstellung der Bauvorlagen die einschlägigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts fehlerfrei berücksichtigt werden. Der Gesetzgeber hat deswegen - neben den Haftpflichtversicherungsanforderungen - auch geregelt, dass bei Verstößen empfindliche Geldbußen als Ordnungswidrigkeiten ausgesprochen werden sollen.

9.2.3 / Gebühren

Die Gebühren der unteren Bauaufsichtsbehörde für die Entgegennahme und Überprüfung der Vollständigkeit einer Mitteilung sind in Anlage 1 Nr. 12.3 der BauGO [↗](#) geregelt.

9.2.4 / Baubeginn und Bauausführung

Mit der Ausführung der Baumaßnahme darf begonnen werden, wenn

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen, Befreiungen beziehungsweise Abweichungen nach § 66 NBauO [↗](#) vor der Mitteilung erteilt und auch erforderliche Baulasten eingetragen sind,
2. die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn die gesicherte Erschließung bestätigt und eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB [↗](#) nicht beantragt hat und
3. die Prüfung der gegebenenfalls erforderlichen Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes (siehe § 65 Absatz 2 Satz 1 NBauO [↗](#)) beziehungsweise der Eignung der Rettungswege (siehe § 33 Absatz 2 Satz 3 Halbsatz 2 NBauO [↗](#)) von der unteren Bauaufsichtsbehörde bestätigt worden ist.

Die Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können. Dies gilt auch für die Bestätigungen der Standsicherheit, des Brandschutzes und der Rettungswege, soweit diese erforderlich waren.

Die Durchführung der Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

Auch ein genehmigungsfreies Vorhaben muss alle Vorgaben des öffentlichen Baurechts, zum Beispiel Grenzabstände, zulässige Höhe und Brandschutz einhalten. Es entfällt lediglich das formelle Baugenehmigungsverfahren. Die Gewähr der Übereinstimmung der Bauvorlagen mit dem öffentlichen Baurecht liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers. Bei einem Verstoß gegen Bauvorschriften kann eine Reihe von Maßnahmen angeordnet werden, bei gravierenden Verstößen sogar der Rückbau. Schließlich liegt regelmäßig auch eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn ein Gebäude abweichend vom eingereichten Entwurf oder vom öffentlichen Baurecht errichtet wird. Die Ordnungswidrigkeit kann und soll mit einem Bußgeld geahndet werden.

9.2.5 / Kann auch ein Bauantrag gestellt werden?

Eine Bauherrin oder ein Bauherr darf für eine Baumaßnahme, für die ein Mitteilungsverfahren möglich ist, auch einen Bauantrag stellen und damit die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens verlangen (§ 62 Absatz 10 NBauO [↗](#)). Gründe hierfür können ein höheres Maß an Rechtssicherheit oder befürchtete Einwände aus der Nachbarschaft sein. Im letzteren Fall kann die Baugenehmigung der Nachbarin oder dem Nachbarn zugestellt werden. Diese hat dann einen Monat Zeit, um gegebenenfalls einen Widerspruch einzulegen.

Sofern die Bauvorlagen von einer Technikerin oder einem Meister verfasst wurden, die aufgrund ihrer beruflichen Ausbildung und Erfahrung die Baumaßnahme entwerfen können, ist grundsätzlich ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

9.3 / Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 und 64 NBauO)

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO [↗](#) wird für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen mit Ausnahme von Sonderbauten durchgeführt. Es ist (daher) das überwiegende Baugenehmigungsverfahren in Niedersachsen.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren unterscheidet sich vom Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten im Wesentlichen durch den Prüfumfang der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Verfahren, der Antrag und die Bauvorlagen sind weitgehend identisch. Der Inhalt der Bauvorlagen, insbesondere der zeichnerischen Darstellungen, ist bei Sonderbauten jedoch umfangreicher, da deutlich mehr Sachverhalte zu prüfen sind.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO)

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird der behördliche Prüfumfang auf wenige Sachverhalte beschränkt. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser trägt somit eine hohe Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die nicht von der unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft werden. Diese umfasst gegebenenfalls auch die Haftung in zivil- und strafrechtlichen Verfahren.

Der Prüfumfang der unteren Bauaufsichtsbehörde bezieht sich lediglich auf folgende Vorschriften:

- das städtebauliche Planungsrecht
- die Abstandsvorschriften (§§ 5 bis 7 NBauO [↗](#))
- die Eignung der Rettungswege (§ 33 Absatz 2 Satz 4 Halbsatz 2 NBauO [↗](#))
- den Verbleib von Exkrementen und Urin, jeweils auch mit Einstreu, aus der Haltung von Nutztieren sowie für Gärreste (§ 41 Absatz 2 Satz 2 [↗](#))
- die notwendigen Einstellplätze (§ 47 NBauO [↗](#))
- Werbeanlagen (§ 50 NBauO [↗](#))
- die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts (§ 2 Abs 17 NBauO [↗](#))

Erforderliche Ausnahmen, Befreiungen und Zulassungen von Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft wird, müssen jedoch mit beantragt werden. Über sie wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ebenfalls entschieden.

Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten (§ 64 NBauO)

Alle Sonderbauten unterliegen dem „normalen“ Baugenehmigungsverfahren. Dabei prüft die untere Bauaufsichtsbehörde umfassend, ob sämtliche Vorschriften des öffentlichen Baurechts eingehalten sind. Dies sind neben dem städtebaulichen Planungsrecht alle materiellen Anforderungen aus der NBauO [↗](#), der zur NBauO erlassenen Verordnungen (zum Beispiel der Durchführungsverordnung zur NBauO (DVO-NBauO [↗](#)), der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStpIVO [↗](#)), Feuerungsverordnung (FeuVO [↗](#))), in Niedersachsen eingeführten Sonderbauvorschriften und anderen in Niedersachsen eingeführten technischen Baubestimmungen (siehe Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB) [↗](#)) sowie den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts (§ 2 Absatz 17 NBauO).

In Niedersachsen wurden für spezielle Anforderungen und Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung von Sonderbauten ergeben, nachstehende Sonderbauverordnungen oder per Erlass Richtlinien eingeführt. Die betreffenden Sonderbauten stellen die sogenannten **ge-regelten Sonderbauten** dar.

- Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO [↗](#))
- Verkaufsstättenverordnung (VKVO [↗](#))
- Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPL-Woch-VO [↗](#))
- Industriebaurichtlinie (IndBauRL [↗](#))
- Schulbaurichtlinie (SchulbauR [↗](#))

Für andere, **nicht geregelte Sonderbauten** werden die besonderen Anforderungen oder Erleichterungen im Einzelfall festgelegt. Eine Orientierung geben von der Bauministerkonferenz verabschiedete Mustervorschriften und Mustererlasse, die vom Land Niedersachsen nicht in Landesrecht umgesetzt wurden oder auch in anderen Bundesländern eingeführte Vorschriften für in Niedersachsen nicht geregelte Sonderbauten. Sie entfalten jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung.

Die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung [↗](#) bei gewerblichen Anlagen werden nur geprüft, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies ausdrücklich verlangt (§ 64 Satz 2 NBauO [↗](#)).

9.3.1 / Antragsverfahren

Ein Baugenehmigungsverfahren beginnt formell mit der Einreichung eines Bauantrages. Hierzu ist das im Falle der Kommunikation in Papierform **Antragsformular** [↗](#) für das Baugenehmigungsverfahren zu verwenden, das von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführt wurde. Das ausgefüllte Formular, welches von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser zu unterschreiben ist, sowie die sogenannten Bauvorlagen sind bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde in Papierform in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Im Falle der elektronischen Kommunikation steht ein Formularassistent oder eine Eingabemaske zur Verfügung.

Die Vorbereitung des Antrags sowie die Erstellung der Bauvorlagen hat in der Regel durch eine bauvorlageberechtigte Person im Sinne des § 53 NBauO [↗](#) zu erfolgen.

Es sollte darauf geachtet werden, dass die für die Baumaßnahme erforderlichen Bauvorlagen vollständig übermittelt werden. Die Bauvorlagen werden in einem ersten Schritt der sogenannten Vorprüfung unterzogen, für die die untere Bauaufsichtsbehörde – und das ist seit 2022 neu – drei Wochen nach Eingang Zeit hat (§ 69 Absatz 2 NBauO). Hierbei handelt es sich um eine Vorprüfung beziehungsweise überschlägige, insbesondere formelle (Evidenz)Prüfung im Wege der ersten Sichtung, ob die jeweils benötigten Unterlagen (der Überschrift nach) vorgelegt worden sind. Eine materielle Prüfung der Bauvorlagen auf Richtigkeit und Stimmigkeit erfolgt erst im Rahmen der weiteren Bearbeitung.

Fehlende beziehungsweise mangelhafte Unterlagen führen zu Nachforderungen mit Fristsetzung. Zudem ist mit einem erheblichen Zeitverlust zu rechnen, da unvollständige Anträge in der Regel auch nicht teilweise bearbeitet werden.

Seit 2022 gilt folgende Regelung, die beachtet werden sollte: Werden Nachforderungen beziehungsweise Mängel in den Bauvorlagen nicht innerhalb der von der unteren Bauaufsichtsbehörde gesetzten Frist behoben, so gilt der Bauantrag drei Wochen nach Ablauf dieser Frist als zurückgenommen; die Frist kann auf Antrag um bis zu drei Wochen verlängert werden (§ 69 Absatz 2 NBauO [↗](#)). Die Rücknahmefiktion tritt auch ein, wenn die mitgeteilten Mängel nicht vollständig innerhalb der von der unteren Bauaufsichtsbehörde gesetzten Frist ausgeräumt werden und von mehreren fehlenden Unterlagen nicht alle nachgereicht werden. Bei dieser Regelung handelt es sich um eine gesetzliche Rücknahmefiktion, mit deren Eintritt das Baugenehmigungsverfahren automatisch beendet ist. Der Eintritt der Fiktionswirkung wird der Disposition der unteren Bauaufsichtsbehörde entzogen. Es ist ihr daher verwehrt, einen solchen als zurückgenommenen geltenden Bauantrag weiter zu bearbeiten. Sie hat dann die eingereichten Bauvorlagen zurückzugeben. Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde kann – muss aber nicht – ein klarstellender Bescheid der Verfahrenseinstellung oder der Feststellung der Fiktion der Rücknahme erstellt werden. Das Vorhaben kann in diesen Fällen nur mittels eines neuen Bauantrages zur Genehmigung gestellt werden.

Die Rücknahmefiktion tritt jedoch nicht ein, wenn es der unteren Bauaufsichtsbehörde entgegen ihrer Verpflichtung aus § 69 Absatz 2 Satz 1 NBauO [↗](#) nicht gelingt, die Vorprüfung binnen drei Wochen nach Antragseingang abzuschließen.

Sobald alle notwendigen Stellungnahmen aus erforderlichen Beteiligungen anderer Fachbehörden vorliegen, eventuell erforderliche Ausnahmen, Befreiungen und/oder Abweichungen geprüft wurden und eventuell erforderliche Baulasten in das Baulastenverzeichnis eingetragen worden sind, kann der Bauantrag von der unteren Bauaufsichtsbehörde abschließend bearbeitet werden. Wenn die beabsichtigte Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht, wird die Baugenehmigung erteilt.

Am 06.12.2022 haben die Architektenkammer Niedersachsen und die Ingenieurkammer Niedersachsen zusammen mit den kommunalen Spitzenverbänden aus Niedersachsen eine Vereinbarung zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren als Selbstverpflichtung unterzeichnet und unter anderem auch Fristen als gute fachliche Praxis für die Entscheidung über Bauanträge beschrieben. Danach haben die unteren Bauaufsichtsbehörden das Ziel, über einen Bauantrag in der Regel innerhalb von zehn Wochen nach Vorliegen der vollständigen, prüffähigen Antragsunterlagen zu entscheiden. Bei besonders komplexen Bauvorhaben soll die Bearbeitungsdauer fünfzehn Wochen nach Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen nicht überschreiten. Ist erkennbar, dass die Verfahrensdauer überschritten wird, soll die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser frühzeitig und begründet hierüber informieren.

9.3.2 / Bauvorlagen

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung der Baumaßnahme und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen einzureichen. Diese Unterlagen werden als Bauvorlagen bezeichnet (siehe auch § 2 Absatz 18 NBauO [↗](#)). Art und Umfang der Bauvorlagen sind in der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung geregelt (weitere Informationen sind im eigenen Abschnitt „Bauvorlagen“ zusammengestellt).

9.3.3 / Baugenehmigung

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn eine genehmigungsbedürftige Baumaßnahme – soweit eine Prüfung erforderlich ist – dem öffentlichen Baurecht entspricht (§ 70 Absatz 1 NBauO [↗](#)).

Eine erteilte Baugenehmigung stellt fest, dass die beantragte Baumaßnahme mit den geprüften öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Einklang steht. Sie ist daher für die Bauherrin und den Bauherrn eine (bei vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eingeschränkte) „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ für die Umsetzung der genehmigten Baumaßnahme.

Die Baugenehmigung bedarf der schriftlichen oder elektronischen Form und ist ein sogenannter begünstigender Verwaltungsakt mit drittbelastender Wirkung: Sie begünstigt die Bauherrin oder den Bauherrn, belastet aber deren Nachbarn. Sie gilt auch für und gegen die jeweiligen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger.

Mit der Baugenehmigung werden der Bauherrin oder dem Bauherrn über Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) gegebenenfalls Pflichten auferlegt, die beachtet werden müssen. Durch Nebenbestimmungen werden oftmals seitens der prüfenden Behörden Korrekturen vorgenommen oder festgelegt. Die Bauherrin oder der Bauherr ist dann für die Einhaltung dieser Nebenbestimmungen bei der Realisierung und Nutzung verantwortlich.

Eventuelle Hinweise in der Baugenehmigung enthalten Hilfestellungen, die beachtet werden sollten.

Nach § 71 NBauO [↗](#) erlischt die Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Ausführung der Baumaßnahme begonnen oder wenn die Ausführung so lange unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag ist vor Ablauf der Dreijahresfrist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

9.3.4 / Gebühren

Für die Baugenehmigung – wie auch für die weitere Überwachung – erhebt die untere Bauaufsichtsbehörde Gebühren. Diese errechnen sich in Niedersachsen nach landeseinheitlich festgelegten Richtwerten, die in der BauGO geregelt sind. Auch die Rücknahme oder die Ablehnung eines Bauantrages sind gebührenpflichtig und werden nach Zeitaufwand abgerechnet (§ 1 Absatz 2 Satz 1 BauGO [↗](#)).

Die Höhe der Genehmigungsgebühr ist in den überwiegenden Fällen vom Rohbauwert der baulichen Anlage ([Anlage 2 der BauGO](#) [↗](#) in Verbindung mit dem dann aktuellen Runderlass des zuständigen Ministeriums über aktuelle Preisindexzahlen [↗](#)), dem Brutto-Rauminhalt und von der Art des Verfahrens abhängig ([Anlage 1 Ziffer 1 der BauGO](#) [↗](#)). Gegenüber dem kalkulierten beziehungsweise tatsächlichen Rohbauwert ergeben sich regelmäßig Abweichungen.

Hinzu kommen Zuschläge für mitwirkende Stellen, die sich über Zeitaufwand ergeben (§§ 5 [↗](#) und 6 BauGO [↗](#)), und Gebühren für prüfpflichtige bautechnische Nachweise ([Anlage 1 Ziffer 10 der BauGO](#) [↗](#)).

9.3.5 / Baubeginn und Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen (§ 72 NBauO)

Vor Erteilung der Baugenehmigung oder einer Teilbaugenehmigung (siehe unten) darf mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen werden. Sie darf außerdem nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist. Die Baugenehmigung und die Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können.

Sollen genehmigungspflichtige Veränderungen vorgenommen werden, so ist vorher ein entsprechender Bauantrag zu stellen und bezüglich der Änderung die erforderliche Baugenehmigung abzuwarten.

9.3.6 / Bauüberwachung (§ 76 NBauO) und Bauabnahmen (§ 77 NBauO)

Die untere Bauaufsichtsbehörde überwacht – soweit erforderlich – die Durchführung von Baumaßnahmen. Hierzu kann sie in der Baugenehmigung, der Teilbaugenehmigung, aber auch noch während der Durchführung einer Baumaßnahme die Abnahme bestimmter Bauteile oder Bauarbeiten nach deren Fertigstellung (Rohbauabnahme) und der baulichen Anlage nach der Gesamtfertigstellung (Schlussabnahme) anordnen.

Die Bauherrin oder der Bauherr hat in diesen Fällen der unteren Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig schriftlich oder elektronisch mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für angeordnete Abnahmen gegeben sind. Sofern in der Baugenehmigung die Vorlage von Nachweisen, Bescheinigungen, Unterlagen etc. als Voraussetzung für eine Abnahme gefordert wurden, so sind diese rechtzeitig vor der Abnahme vorzulegen.

9.4 / Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für vorübergehende Nutzungsänderungen von Räumen zu Versammlungsräumen, die als solche nicht genehmigt sind (§ 63 Absatz 2 NBauO)

Vorübergehende Nutzungsänderungen von Räumen zu Versammlungsräumen, die als solche nicht genehmigt sind (zum Beispiel ein Scheunenfest oder Tag der offenen Tür), bedürfen in der Regel eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Nur in Ausnahmefällen sind solche Nutzungsänderungen verfahrensfrei (siehe Abschnitt 6 bzw. § 60 Absatz 2 Nr. 4 NBauO).

Greift die Verfahrensfreiheit für vorübergehende Nutzungsänderungen von Räumen zu Versammlungsräumen nicht, ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren mit weiteren Erleichterungen anzuwenden, wenn bei der Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, der Raum für diese vorübergehende Nutzung nicht mehr als drei Mal im Jahr für jeweils nicht mehr als vier Tage genutzt wird (§ 63 Absatz 2 NBauO).

Wird diese Grenze überschritten, ist ein „reguläres“ Baugenehmigungsverfahren durchzuführen – also das (nicht erleichterte) vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 Absatz 1 NBauO oder das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO (Sonderbauten).

9.4.1 / Antragsverfahren

Die gesetzlichen Regelungen nach § 63 Absatz 2 NBauO sind gestuft aufgebaut: Zunächst bedarf die Antragstellung in formeller Hinsicht nur geringen Anforderungen; auch die untere Bauaufsichtsbehörde hat nur einen stark eingegrenzten Prüfungsumfang, den (Brandschutz).

Auch das Baugenehmigungsverfahren nach § 63 Absatz 2 NBauO beginnt formell mit der Einreichung eines Bauantrages. Hierzu ist im Falle der Kommunikation in Papierform das Antragsformular  für das Baugenehmigungsverfahren zu verwenden, das von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführt wurde. Das ausgefüllte Formular sowie die Bauvorlagen sind bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde in Papierform in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Im Falle der elektronischen Kommunikation steht ein Formularassistent oder eine Eingabemaske zur Verfügung.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall zulassen, dass Anträge und Bauvorlagen als Dokumente in Papierform übermittelt werden, wenn eine elektronische Übermittlung nicht zumutbar ist. Für die Klärung dieser Frage sollten sich Veranstalterinnen und Veranstalter, die eine temporäre Nutzungsänderung beantragen wollen, rechtzeitig mit der für unteren Bauaufsichtsbehörde in Verbindung setzen.

Für Veranstalterinnen und Veranstalter gibt es durch die eingeführten Regelungen des § 63 Absatz 2 NBauO die Erleichterung, dass es zunächst keiner besonders qualifizierten entwurfsverfassenden Person bedarf – die Veranstalterin oder der Veranstalter selbst kann den Antrag einreichen. Wenn die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten aufweist oder der Antrag nicht hinreichend aussagekräftig ist, kann die untere Baugenehmigungsbehörde eine qualifizierte Entwurfsverfasserin oder einen qualifizierten Entwurfsverfasser verlangen.

9.4.2 / Bauvorlagen

Der Prüfumfang der unteren Bauaufsichtsbehörde wird neu definiert und auf die Gewährleistung des Brandschutzes begrenzt. Dementsprechend sind die Bauvorlagen auf die Unterlagen zum Brandschutz begrenzt. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass durch die Veranstaltung aus anderen Gründen als den Brandschutz eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, kann die untere Bauaufsichtsbehörde neben den Bauvorlagen zum Brandschutz im Einzelfall auch die Vorlage weiterer Nachweise fordern (dies kann insbesondere ein Brandschutzkonzept sein) und/oder die Prüfung auf die Einhaltung weiterer Vorschriften erweitern.

Zunächst sind nur wenige Dokumente einzureichen. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann bei einer Ausweitung der Prüfung weitere Unterlagen verlangen. Indizien für besondere Schwierigkeiten bei der Prüfung können beispielsweise sein:

- Für das Gebäude oder die Räume liegen keine Genehmigungsakten vor, beispielweise auf Grund des Alters (alte Scheune, errichtet vor Inkrafttreten der NBauO) oder bei verfahrensfrei errichteten Gebäuden.
- Es ist bekannt, dass das Gebäude nicht entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und wesentlich von ihr abweicht.
- In den Gebäuden befinden sich hohe Brandlasten oder gefährliche Stoffe (zum Beispiel Lagergebäude, Gewerbehallen) oder nach der Art der beabsichtigten Veranstaltung muss mit erhöhten Gefahren gerechnet werden (zum Beispiel Einsatz von Pyrotechnik oder offenem Feuer).
- Das Gebäude ist schon länger aus der Nutzung genommen, so dass mit Mängeln am baulichen oder anlagentechnischen Zustand zu rechnen ist.
- Unterirdische Versammlungsräume oder Versammlungsräume in Obergeschossen mit komplizierter Rettungswegführung

Die Prüfung auf Einhaltung weiterer Vorschriften des öffentlichen Baurechts erweitern (§ 63 Abs. 2 Satz 3 NBauO) kann zum Beispiel dann geboten sein,

- wenn die Standsicherheit der baulichen Anlage fraglich ist, etwa weil schwere Beleuchtungs- oder Beschallungsanlagen am Tragwerk befestigt werden sollen,
- eine Sicherheitsbeleuchtung zur Vermeidung von Panik bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung erforderlich ist oder
- die Frage von erforderlichen Umwehrungen oder Absperrungen zu klären ist.

Abweichungen, insbesondere von den Vorschriften der NVStättVO, können nach § 66 NBauO zugelassen werden. Als Kompensationen kommen zum Beispiel besonders breite und leicht erreichbare Ausgänge oder die Einrichtung einer Brandsicherheitswache in Betracht. Abweichungen im Bereich der Besucherparkplätze sind durch Aufstellen eines Mobilitätskonzeptes möglich.

9.4.3 / Baugenehmigung nach § 63 Absatz 2 NBauO

Die vorübergehende Nutzung eines Raumes als Versammlungsraum, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 Absatz 2 NBauO genehmigt wird, darf nur widerruflich und auf längstens fünf Jahre befristet genehmigt werden (§ 70 Absatz 2 Satz 3 NBauO).

Die Einhaltung des gesamten öffentlichen Baurechts inklusive der Pflicht der Einhaltung der materiellen baulichen und betrieblichen Anforderungen liegt bei den Betreiberinnen und Betreibern der Versammlungsstätte, also in der Regel bei den Veranstalterinnen und Veranstaltern .

9.5 / Teilbaugenehmigung (§ 70 Absatz 3 NBauO)

9.5.1 / Antragsverfahren

Bei größeren Baumaßnahmen und/oder zu deren schnellerer Umsetzung kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube oder Erdarbeiten und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag zugelassen werden. Für die Teilbaugenehmigungsverfahren gibt es keine besonderen Verfahrensvorschriften, sie setzt jedoch einen vollständigen Bauantrag nebst den erforderlichen Bauvorlagen voraus.

9.5.2 / Teilbaugenehmigung

Voraussetzung für die Erteilung einer Teilbaugenehmigung ist, dass nach dem Stand der Prüfung des Antrages gegen eine Teilausführung keine Bedenken bestehen. Die Teilbaugenehmigung gestattet nicht die Ausführung des gesamten Vorhabens, sondern nur die eines Teils – meist einer „Bauphase“. Sie kommt allerdings nur in Frage, wenn die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens feststeht. Ein Anspruch auf Teilbaugenehmigung besteht nicht – es handelt sich um eine „Kann-Bestimmung“.

9.5.3 / Gebühren

Die Höhe der Gebühr für einen Teilbaugenehmigung ist vom Umfang der Prüfung sowie dem damit verbundenen Prüfungsaufwand abhängig (siehe Anlage 1 Ziffer 1.12 der BauGO [Z1](#)). Hinzu kommen Zuschläge, die die Gemeinde und beteiligte Fachbehörden (zum Beispiel Naturschutzbehörde, Straßenbaubehörde, Gewerbeaufsichtsamt) erheben, sowie eventuelle Auslagen.

Die Gebühr einer Teilbaugenehmigung, die einen Betrag von 150 Euro übersteigt, kann bei der Baugenehmigungsgebühr angerechnet werden, wenn der Prüfaufwand durch die Erteilung einer Teilbaugenehmigung vermindert ist (siehe Anlage 1 Anmerkung a) zu Ziffer 1.1 und 1.2 der BauGO [Z1](#)).

9.6 / Änderungsbaugenehmigung

Eine „Änderungsbaugenehmigung“ (auch Nachtrags- oder Tekturgenehmigung genannt) liegt vor, wenn es sich um kleinere Änderungen eines bereits genehmigten Vorhabens handelt und damit das Vorhaben seinem Wesen nach nicht geändert wird. Eine Änderungsbaugenehmigung ist nach dem niedersächsischem Bauordnungsrecht nicht ausdrücklich geregelt, aber in der Rechtsprechung seit jeher anerkannt.

Eine Änderungsbaugenehmigung kann aber nur dann erteilt werden, wenn das errichtete beziehungsweise zu errichtende Gebäude von der Legalisierungswirkung einer wirksamen Baugenehmigung erfasst wird und nicht als „aliud“ (also etwas anderes) einem gänzlich neuen Baugenehmigungsverfahren zu unterziehen ist (siehe OVG Lüneburg, Beschluss vom 16.06.2014 (1 ME 70/14)). Eine Änderungsbaugenehmigung erlaubt für sich genommen die Verwirklichung der Baumaßnahme nicht, sondern nur in Verbindung mit der bereits erteilten Baugenehmigung.

Wenn aber die Änderung ein in zumindest einem Punkt wesentlich geändertes, damit wesensverschiedenes Vorhaben („aliud“) zum Gegenstand hat, handelt es sich in Wirklichkeit um eine neue Baugenehmigung, die die Übereinstimmung des (zukünftig anderen) Vorhabens mit dem geltenden Baurecht feststellt. Die früher erteilte Baugenehmigung hat dann diese Funktion nicht mehr. Ein „aliud“ ist immer dann anzunehmen, wenn durch die mit einer solchen Genehmigung zugelassenen Änderungen einer Baumaßnahme Nachbarrechtsverletzungen (beispielsweise Verletzung von Abstandflächenvorschriften) ausgeräumt werden sollen (siehe auch OVG NRW, Beschluss vom 04.05.2005 (10 A 1476/04)).

9.6.1 / Antragsverfahren

Auch das Genehmigungsverfahren für eine Änderung beginnt formell mit der Einreichung eines entsprechenden Bauantrages. Es ist daher im Falle der Kommunikation in Papierform das Antragsformular für das Baugenehmigungsverfahren zu verwenden, das von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführt wurde. Der Antrag ist auch hier von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser zu unterschreiben und mit den Bauvorlagen bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde in Papierform in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Im Falle der elektronischen Kommunikation steht ein Formularassistent oder eine Eingabemaske zur Verfügung.

Ansonsten wird auf die Erläuterungen zu den Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 und 64 NBauO verwiesen.

9.6.2 / Bauvorlagen

Mit dem „Änderungsbauantrag“ sind alle für die Beurteilung der Änderung der bereits genehmigten Baumaßnahme erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Neben der Benennung der Baugenehmigung, die geändert werden soll, werden die schriftliche Beschreibung der Änderungen gegenüber dieser Genehmigung und auch die sogenannten Tekturpläne benötigt. Das sind alle im Bauantrag überreichten Planunterlagen wie Lageplan, Freiflächenplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten, die nachträglich verändert und genehmigt werden sollen. Die Änderungen sind entsprechend kenntlich zu machen. Zu den Bauvorlagen gehören auch alle weiteren Dokumente, welche von der Änderung betroffen sind, wie etwa die Baubeschreibung, Flächenberechnungen, Stellplatzberechnungen, Rohbaukosten.

Für diese Bauvorlagen gelten die gleichen Anforderungen wie in jedem Baugenehmigungsverfahren.

9.6.3 / Änderungsbaugenehmigung

Die Änderungsbaugenehmigung ist zu erteilen, wenn die Änderungen nicht wesensverschieden zum bereits genehmigten Vorhaben sind und die genehmigungsbedürftigen Änderungen – soweit eine Prüfung erforderlich ist – dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Im Baugenehmigungsbescheid für die Änderung wird auf die „Hauptbaugenehmigung“ Bezug genommen.

9.6.4 / Gebühren

Die Höhe der Gebühr für eine Änderungsgenehmigung ermittelt sich über den Antragsgegenstand über Anlage 1 Ziffer 1 der BauGO [1](#), der Rohbauwert für die Änderungen schwer bestimmbar ist, über den Herstellungswert. Hinzu kommen Zuschläge, die die Gemeinde und beteiligte Fachbehörden (zum Beispiel Naturschutzbehörde, Straßenbaubehörde, Gewerbeaufsichtsamt) erheben, und eventuelle Auslagen.

9.7 / Bautechnische Nachweise (§ 65 NBauO)

Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit sowie den Brand-, den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz ist durch bautechnische Nachweise darzulegen; dies gilt nicht für verfahrensfreie Baumaßnahmen sowie den Abbruch und die Beseitigung von Hochhäusern.

Zu den bautechnischen Nachweisen gehören im Wesentlichen

- Standsicherheitsnachweise (beziehungsweise statische Berechnungen) mit Positionsplänen,
- Brandschutznachweise,
- Konstruktionspläne und Ausführungszeichnungen (wie Bewehrungs- und Stahlbaupläne),
- Nachweise gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG [1](#)),
- Schallschutznachweise gemäß DIN 4109.

Die Nachweise müssen von entsprechend qualifizierten Sachverständigen erstellt werden. Zu den rechtlichen Grundlagen gehören neben der NBauO [1](#) auch die Normen und Richtlinien der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung [1](#).

Die bautechnischen Nachweise für den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz werden im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren jedoch nicht geprüft.

Die Prüfung der Standsicherheit und des Brandschutzes ist nur bei bestimmten Baumaßnahmen vorgeschrieben, wobei dies unabhängig von der Art des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist (siehe § 65 Absatz 2 Satz 1 NBauO [1](#)).

Hinweis: Nachweise der Standsicherheit, die nicht zu prüfen sind, müssen von Personen aufgestellt sein, die in der Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner, die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführt wird, oder in ein entsprechendes Verzeichnis eines anderen Landes eingetragen sind (§ 65 Absatz 4 NBauO [1](#)). Ansonsten sind auch diese Nachweise der Standsicherheit durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen (§ 65 Absatz 5 NBauO [1](#)).

Standsicherheitsnachweise können auf Antrag **und nach Zulassung der unteren Bauaufsichtsbehörde** auch nach Erteilung der Baugenehmigung nachgereicht werden (§ 67 Absatz 3 NBauO [1](#)). Im Rahmen einer Einzelfallentscheidung ist die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass der Nachweis der Standsicherheit innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht und durch Prüfung bestätigt wird. Dies birgt für die Bauherrin oder den Bauherrn aber auch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser das Risiko, dass bei nachträglicher Genehmigung des Standsicherheitsnachweises Änderungen der baulichen Anlage erforderlich werden (weil beispielsweise durch eine zusätzliche Stütze in der Tiefgarage ein notwendiger Stellplatz entfällt). Gegebenenfalls muss für die Änderung des Entwurfes ein Bauantrag über eben diese Änderung eingereicht werden (siehe auch Abschnitt „Änderungsbaugenehmigung“).

Wenn die Frist zur Einreichung des Standsicherheitsnachweises nicht eingehalten wird, die aufschiebende Bedingung also nicht erfüllt, dann tritt die sogenannte „innere Wirksamkeit“ der Baugenehmigung nicht ein. Das führt dazu, dass sich die Baugenehmigung nach § 43 Absatz 2 VwVfG [1](#) „auf andere Weise“ erledigt hat, so dass sie unwirksam wird.

Diese Regelung gilt jedoch nicht für einen zum Prüfumfang gehörenden Brandschutznachweis, da ein Bauantrag, bei dem der Brandschutz nicht nachgewiesen ist, nicht sinnvoll prüfbar ist – gerade mit Blick auf die übrigen zu prüfenden Vorschriften.

9.7.1 / Standsicherheit

Der Nachweis der Standsicherheit ist gemäß § 65 Absatz 3 Satz 1 NBauO [Z](#) für folgende Bauwerke zur Prüfung vorzulegen (auch dann, wenn sie von Personen aufgestellt worden sind, die in der Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner, die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführt wird, oder in ein entsprechendes Verzeichnis eines anderen Landes eingetragen sind):

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5
- sonstige Wohngebäude mit unterirdischen Garagen, wenn die Nutzfläche der Garage 100 m² übersteigt
- sonstige Gebäude, ausgenommen eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche sowie eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude bis 1 000 m² Grundfläche und mit einfachen balkenartigen Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite
- Fliegende Bauten und Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten sind
- Brücken mit einer lichten Weite von mehr als 5 m
- Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 3 m über der Geländeoberfläche
- Tribünen mit einer Höhe von mehr als 3 m
- Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von mehr als 7,50 m
- Behälter
- Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m
- Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m

9.7.2 / Brandschutz

Der Nachweis des Brandschutzes ist gemäß § 65 Absatz 3 Satz 2 NBauO [Z](#) für folgende Bauwerke zur Prüfung vorzulegen:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5
- Sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 3, 4 und 5, ausgenommen eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude
- Garagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche, auch wenn sie Teil eines sonst anders genutzten Gebäudes sind
- Sonderbauten

9.8 / Abweichung (§ 66 NBauO)

In § 66 NBauO [Z](#) heißt es: **Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Absatz 1 NBauO, vereinbar sind.**

Ziel der Abweichungsvorschrift ist es, die Erreichung des jeweiligen Schutzziels einer Norm in den Vordergrund zu rücken und auf diese Weise das materielle Bauordnungsrecht in Ausrichtung auf die Umsetzung anpassungsfähig zu machen. Durch das Instrument der Abweichung wird also eine stärkere Flexibilisierung der Bauordnung angestrebt, um das materielle Recht vollzugstauglicher zu machen. Fraglich ist, ob die Besonderheit einer baulichen Situation gerade hinsichtlich des

Schutzzweckes der Norm vorliegen muss, sich also deutlich von den „normalen“ Anwendungsfällen unterscheiden muss (Atypik). Zumindest aus Sicht einzelner Rechtsprechung ist das Vorhandensein eines atypischen Sachverhaltes nicht mehr zwingende Voraussetzung zur Anwendung einer Abweichung, jedoch ist diese Rechtsprechung derzeit noch nicht gefestigt und in der Sache auch noch nicht obergerichtlich entschieden. In jedem Fall bedarf es für die Zulassung einer Abweichung immer eines fachlich begründeten Antrags. Zu beachten ist auch, dass der Raum der Anwendung des § 66 NBauO geringer wird, je stärker geschützte öffentlich-rechtliche Belange des Nachbarn betroffen sind.

Die Regelungen des § 66 NBauO in den Absätzen 2 und 3 [↗](#) gelten auch für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, soweit nichts anderes bestimmt ist (§ 66 Absatz 6 NBauO [↗](#)).

9.8.1 / Antragsverfahren

Die Abweichung ist im Regelfall elektronisch – im Ausnahmefall schriftlich – zu beantragen und zu begründen (§ 66 Absatz 2 Satz 1 NBauO [↗](#)). Bei Papierform ist das von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführte [Formular](#) [↗](#) für einen Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung zu verwenden. Das ausgefüllte Formular ist von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser zu unterschreiben und bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Im Falle der elektronischen Kommunikation steht ein Formularassistent oder eine Eingabemaske zur Verfügung. Dies erfolgt in der Regel zusammen mit der Einreichung eines Bauantrages oder einer Bauvoranfrage. Bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen nach § 62 NBauO [↗](#) muss ein Antrag auf Abweichung und die Zulassung dieser vor der entsprechenden Mitteilung erfolgt sein, bei verfahrensfreien Maßnahmen nach § 60 NBauO [↗](#) vor der Bauausführung.

Bei Entwürfen einfacher Art, wenn kein Nachweis der Standsicherheit erforderlich ist, und bei Abweichungen im Rahmen verfahrensfreier Baumaßnahmen kann die Bauherrin oder der Bauherr den Antrag auch ohne die Bestellung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers der Bauaufsichtsbehörde übermitteln (§ 66 Absatz 2 NBauO [↗](#)).

Die Abweichung ist zu benennen und zu begründen. Liegt keine Begründung vor beziehungsweise ist die Begründung nicht schlüssig, so soll die untere Bauaufsichtsbehörde die Bauherrin oder den Bauherrn zur Mitwirkung auffordern.

Soll eine Abweichung von Vorschriften, die auch dem Schutz von Nachbarn dienen, zugelassen werden, so soll die Bauaufsichtsbehörde den betroffenen Nachbarn, soweit sie erreichbar sind, Gelegenheit zur Stellungnahme geben (§ 68 Absatz 2 NBauO [↗](#)). Diese Frist soll angemessenen sein und längstens vier Wochen betragen. Sofern Nachbarn der Baumaßnahme schriftlich zugestimmt haben, erfolgt keine Nachbarbeteiligung (§ 68 Absatz 4 NBauO [↗](#)).

9.8.2 / Bauvorlagen

Die Abweichung ist zu begründen. Dies kann in dem dafür vorgesehenen Feld des Formulars erfolgen. Aufgrund der erforderlichen Auseinandersetzung mit dem Sinn und Zweck der Norm, von der abgewichen werden soll, erfolgt die Bezeichnung und Begründung der Abweichung jedoch häufig in einer gesonderten Anlage. Es muss schriftlich darlegt werden, warum eine besondere Situation (Atypik) für die Baumaßnahme vorliegt, ob und wenn ja, schützenswerte öffentliche Belange betroffen sind und warum gleichwohl eine Abwägung zugunsten der Bauherrin oder des Bauherrn sprechen soll (Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO, 10. Auflage, § 66 Rn. 6).

9.8.3 / Zulassung einer Abweichung

Wenn seitens der Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken gegen einen Antrag auf Abweichung bestehen, so muss abschließend die Zulassung der Abweichung als formeller Verwaltungsakt erfolgen. Die Zulassung wird, wenn eine Erteilung einer Baugenehmigung von ihr abhängt, durch die Baugenehmigung zugelassen. Dies gilt entsprechend auch für Teilbaugenehmigungen und Bauvorbescheide. Eine Zulassung von Abweichungen als selbstständige Entscheidung erfolgt bei verfahrens- oder genehmigungsfrei gestellten baulichen Anlagen.

9.8.4 / Gebühren

Die Gebühr für die Entscheidung über eine Abweichung ist neben der des eigentlichen Verfahrens gesondert zu erheben. Die Höhe der Gebühr ist von dem behandelten Antragsgegenstand sowie dem damit verbunden Prüfungsaufwand abhängig. Die Höhe der Gebühr ergibt sich als sogenannte Rahmengebühr aus der Anlage 1 Ziffer 8 der BauGO [↗](#).

9.8.5 / Exkurs – Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die dem Schutz von Nachbarn dienen

Nicht nur im Rahmen von Abweichungsanträgen sondern auch in anderen Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde Nachbarn beteiligen, wenn eine Baumaßnahme möglicherweise Belange der Nachbarn berührt, die durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts geschützt werden.

Als Nachbarin oder Nachbar wird im öffentlichen Baurecht jede angesehen, die durch die Errichtung, die Nutzung oder den Betrieb einer baulichen Anlage beeinträchtigt wird. Oder anders: Das eigene Grundstück muss von rechtlich relevanten Auswirkungen einer Baumaßnahme auf dem anderen Grundstück berührt werden. In der Regel betrifft dies Grundstücke, die an das Baugrundstück grenzen.

Hinweis: Die Definition des Begriffes Nachbarn ist im öffentlichen Baurecht grundsätzlich auf Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer oder Inhaberinnen und Inhaber eigentumsähnlicher Rechtspositionen (zum Beispiel Erbbauberechtigte) ausgelegt. Nicht als Nachbarn gelten Mieter und Pächter.

Bei Beeinträchtigungen zum Beispiel durch Lärm oder andere Immissionen, aber auch bei der Verletzung der Gebietserhaltung bezüglich der Art der baulichen Nutzung, kann dies darüber hinaus auch nicht unmittelbar angrenzende Grundstücke betreffen. In diesem Zusammenhang werden auch Mietern und Pächtern subjektiv-öffentliche Rechte zugestanden.

Es gibt zahlreiche Vorschriften, die dem Schutz der Nachbarn dienen. Grundsätzlich lassen sich zwei verschiedene Arten von drittschützenden Normen unterscheiden.

Zum einen gibt es drittschützende Normen, die den Nachbarn unabhängig von einer tatsächlichen persönlichen Betroffenheit schützen. Hierzu gehört insbesondere der sogenannte „Gebietserhaltungsanspruch“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. So hat das Bundesverwaltungsgericht jeder Grundstückseigentümerin ausdrücklich das Recht zuerkannt, sich innerhalb des von ihm bewohnten Baugebiets gegen jede artfremde Bebauung zu wehren, sofern das Vorhaben in seinem Baugebiet weder Regel- noch Ausnahmebebauung nach der BauNVO [↗](#) ist – unabhängig davon, ob die Bebauung ihn tatsächlich beeinträchtigt. Dies gilt sowohl in Bebauungsplangebieten nach § 30 BauGB [↗](#) als auch in faktischen Baugebieten nach § 34 Absatz 2 BauGB [↗](#).

Zum anderen gibt es solche drittschützenden Normen, die erst im Falle einer tatsächlichen (unzumutbaren) persönlichen Betroffenheit tangiert sind.

Im Bauordnungsrecht entfalten insbesondere die Abstandsregelungen drittschützende Wirkung.

Diese haben nämlich insbesondere den Zweck, das Nachbargrundstück vor einer Verschattung zu schützen und die Zufuhr mit Licht und Luft sicherzustellen. Zudem soll einem zu schnellen Übergreifen von Bränden auf Nachbarhäuser vorgebeugt werden. Die Abstandsregelungen schützen den Nachbarn wiederum unabhängig von einer tatsächlichen Beeinträchtigung.

Unter die drittschützende Wirkung fallen auch Ausprägungen des sogenannten „Rücksichtnahmegebots“, bei denen die Nachbarin oder der Nachbar tatsächlich und unzumutbar in ihren Rechten betroffen ist. Dies ergibt sich in beplanten Gebieten aus § 15 BauNVO [↗](#), im unbeplanten Innenbereich aus dem Erfordernis des „Einfügens“ nach § 34 BauGB [↗](#) und im Außenbereich aus § 35 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB [↗](#), wonach einem Vorhaben öffentliche Belange entgegenstehen, wenn es schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird. Dies können zum Beispiel Immissionen sein, die geeignet sind, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (beispielsweise Lärm- oder Geruchsbelästigungen).

Eine einmal bestehende Abwehrposition kann eine Nachbarin oder ein Nachbar aber auch verlieren. Das Rechtsinstitut der unzulässigen Rechtsausübung, das im Gebot von Treu und Glauben verankert ist, gilt auch im öffentlichen Recht. Dies ist etwa der Fall, wenn die Nachbarin oder der Nachbar selbst nicht schutzwürdig ist, weil ihr oder ihm Rechtsvorgängerinnen und Rechtsvorgänger ein entsprechender Rechtsverstoß zur Last fällt (siehe zum Beispiel OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 04.04.2017 (2 B 4.16)). Ebenso unterliegen öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche – hergeleitet aus dem Grundsatz von Treu und Glauben – der Verwirkung. So muss sich eine Nachbarin oder ein Nachbar an einer über Jahre zum Ausdruck gebrachten Haltung zu einer baurechtswidrigen Situation festhalten lassen. Das gilt auch für das Verhalten von Rechtsvorgängerinnen und Rechtsvorgängern, denn nachbarliche Abwehrrechte im Baurecht sind grundstücksbezogene Rechte (siehe zum Beispiel OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29.09.2021 (7 A 2907/19)).

9.9 / Bauvoranfrage (§ 73 NBauO)

Eine Bauvoranfrage dient dazu, die Genehmigungsfähigkeit eines Projektes in Teilen zu erkunden, ohne allzu großen Aufwand zu betreiben. Sie ist ein Instrument, mit dem vorab verbindlich geklärt werden kann, ob beispielsweise eine Baumaßnahme auf einem konkreten Baugrundstück grundsätzlich aus planungsrechtlicher Sicht realisiert werden kann. Diese Frage spielt oft schon vor dem Kauf eines Grundstücks oder vor der Vergabe von Planungsaufträgen eine wichtige Rolle. Bei derartigen Rechtszweifeln hilft eine Bauvoranfrage, einzelne Fragen zur Genehmigungsfähigkeit einer Baumaßnahme vorab zu klären. Dabei kann es um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und/oder um Detailfragen gehen. Pauschale Fragen wie „Ist die Baumaßnahme baurechtlich zulässig?“ sieht die Regelung jedoch nicht vor.

In § 73 NBauO [↗](#) heißt es: **Für eine Baumaßnahme ist auf Antrag (Bauvoranfrage) über einzelne Fragen, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre und die selbständig beurteilt werden können, durch Bauvorbescheid zu entscheiden. Dies gilt auch für die Frage, ob eine Baumaßnahme nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist.**

Die Bauvoranfrage stellt also ein formalisiertes Verfahren dar, in dem die Zulässigkeit von Baumaßnahmen im Hinblick auf einzelne Fragen schriftlich beantragt und über das Ergebnis ein schriftlicher, rechtsverbindlicher und rechtmittelfähiger Bescheid erteilt wird.

Der Inhalt des Bauvorbescheides bindet die untere Bauaufsichtsbehörde in einem späteren Baugenehmigungsverfahren. Die Bindung an einen Vorbescheid erlischt jedoch, wenn der Bauantrag wesentlich von der Bauvoranfrage abweicht.

Ein positiver Bauvorbescheid ersetzt allerdings nicht die Baugenehmigung und berechtigt auch nicht dazu, mit dem Bau des Projektes bereits zu beginnen. Hierzu bedarf es in der Regel einer Baugenehmigung oder – sofern möglich – einer bestätigten Mitteilung.

Fragen, die nicht in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen beziehungsweise zu entscheiden wären, können auch nicht Gegenstand einer Bauvoranfrage sein. In diesen Fällen kann lediglich im Rahmen einer Beratung auf die Fragen eingegangen werden.

9.9.1 / Antragsverfahren

Für eine Bauvoranfrage ist im Falle der Kommunikation in Papierform ein entsprechender Antrag unter Verwendung des von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführten [Formulars](#) [↗](#) zu stellen. Das Formular mit den konkreten Fragen und ergänzenden Unterlagen ist bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde in Papierform in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Im Falle der elektronischen Kommunikation steht ein Formularassistent oder eine Eingabemaske zur Verfügung.

Die Hinzuziehung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers ist bei Bauvoranfragen – anders als bei Bauanträgen – nicht vorgeschrieben, kann aber sinnvoll sein. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall (beispielsweise bei erforderlichen Nachweisen des Einfügens zur Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit im Falle des § 34 BauGB [↗](#)) auch fordern, dass es zur Erstellung der Bauvorlagen für die Bauvoranfrage einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers bedarf (§ 73 Absatz 1 Satz 4 NBauO [↗](#)).

Die Baumaßnahme muss hierbei so hinreichend genau beschrieben sein, dass die Fragen auch geprüft und beurteilt werden können.

9.9.2 / Bauvorlagen

Dem Antrag auf Bauvorbescheid sind die Angaben beziehungsweise Unterlagen beizufügen, die zur Bearbeitung beziehungsweise zur Beurteilung der Frage(n) erforderlich sind (§ 7 NBauVorlVO [↗](#)).

Hierzu gehört mindestens ein aktueller Auszug aus der Amtlichen Karte im Maßstab 1:5000, in dem das Baugrundstück gekennzeichnet ist sowie ein einfacher Lageplan, auf dem die geplante Baumaßnahme eingetragen ist.

Das Vorhaben selbst kann in Bauzeichnungen dargestellt oder durch Text beschrieben werden. Aufwendiger beziehungsweise umfangreicher wird es bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Vorhaben, denn dann ist in der Regel auch eine Betriebsbeschreibung erforderlich, aus der ersichtlich sein muss, was genau mit beziehungsweise in der geplanten baulichen Anlage passieren soll. Der Umfang der Unterlagen hängt also auch von den zu prüfenden Fragen ab.

9.9.3 / Bauvorbescheid

Ein Bauvorbescheid ist grundsätzlich drei Jahre ab Erhalt gültig. Er kann auf Antrag um jeweils drei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag muss vor Ablauf der Dreijahresfrist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingegangen sein. Die Verlängerung der Geltungsdauer ist an die gleichen Voraussetzungen wie eine Neuerteilung gebunden – nur eben unter erleichterten Verfahrensbedingungen. Das Vorhaben muss weiterhin dem öffentlichen Baurecht entsprechen, das in der Zwischenzeit auch Änderungen unterliegen kann.

Soweit der Bauvorbescheid etwas zusichert, verschafft er innerhalb der Dreijahresfrist einen Anspruch darauf, dass die Baumaßnahme, die mit dem angefragten hinreichend übereinstimmt, nicht aus Gründen abgelehnt wird, die in dem Bauvorbescheid bereits geprüft worden sind.

Sollte eine Bauvoranfrage negativ beschieden werden, bedeutet dies nicht zwingend, dass das angefragte Vorhaben für drei Jahre oder länger unzulässig ist. Ein negativer Bauvorbescheid ist eine Momentaufnahme, die die Unzulässigkeit des Vorhabens zum Zeitpunkt der Entscheidung fest-

stellt. Die Situation kann sich aber ändern, wenn zum Beispiel die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellt oder ändert und damit Genehmigungshindernisse ausräumt.

9.9.4 / Gebühren

Die Höhe der Gebühr für einen Bauvorbescheid ist vom jeweiligen Projekt, der zu behandelnden Frage(n) sowie dem damit verbundenen Prüfungsaufwand abhängig. Sie ergibt sich als sogenannte Rahmengebühr aus der Anlage 1 Ziffer 1.14 der BauGO [Z](#). Hinzu kommen Zuschläge, die die Gemeinde und beteiligte Fachbehörden (zum Beispiel untere Wasser-, Boden-, Naturschutzbehörde, Straßenbaubehörde, Gewerbeaufsichtsamt) erheben, und eventuelle Auslagen. Sie muss zudem in angemessener Relation zu der Baugenehmigungsgebühr stehen, da in der Bauvoranfrage lediglich einzelne Fragen aus einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Auf die Baugenehmigungsgebühr sind die Gebühren für die Erteilung eines Bauvorbescheids bis zu 80 Prozent dieser Gebühren anzurechnen, wenn der Prüfaufwand durch die Erteilung eines Bauvorbescheids vermindert ist; die Mindestgebühr darf jedoch nicht unterschritten werden (siehe Anlage 1 Anmerkung b) zu Ziffer 1.1 und 1.2 der BauGO [Z](#)).

9.10 / Baulast (§ 81 NBauO)

Das praktische Bedürfnis, bestimmte Verpflichtungen baurechtlicher Art, die auf dem eigenen Baugrundstück allein nicht eingehalten werden können, durch eine Erklärung einer nachbarlichen Grundstückseigentümerin oder eines Grundstückseigentümers als öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit zu begründen, hat zur Einführung der Baulast im Bauordnungsrecht geführt. So ist eine Baulast eine einseitige öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde, mit der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer als sogenannte „Belastete“ in Schriftform freiwillig erklären, auf ihrem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, wozu sie nicht verpflichtet sind (siehe § 81 Absatz 1 NBauO [Z](#)). In der Regel wird mit der Eintragung einer Baulast ein bauordnungsrechtliches Hindernis beseitigt, durch das eine Baumaßnahme auf einem (Nachbar-) Grundstück für den sogenannten „Begünstigten“ ansonsten so nicht möglich wäre. Die Baulast erleichtert oder erweitert also die Baubauungsmöglichkeiten des Begünstigten.

Eine Baulast liegt als öffentlich-rechtliche Belastung auf dem Grundstück und bindet auch die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger. Weil die Verpflichtung nur öffentlich-rechtlicher Natur ist, kann nur die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde unmittelbar Rechte aus ihr herleiten.

Die Baulast dient nicht der Regelung der privatrechtlichen Verhältnisse unter Nachbarn und ist kein Ersatz für privatrechtliche Vereinbarungen. Durch Baulasten entstehen keine direkten Rechtsbeziehungen zwischen den belasteten und begünstigten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern.

Eine zusätzliche privatrechtliche Absicherung des Anspruchs, zum Beispiel durch einen privatrechtlichen Vertrag oder eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch, kann empfehlenswert sein, damit der Anspruch auch privatrechtlich gegenüber der Baulastgeberin oder dem Baulastgeber durchgesetzt werden kann.

Durch Eintragung in das bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführte Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam. Die sogenannte Verpflichtungserklärung wird in der Regel infolge der Willensbekundungen der Belasteten durch die untere Bauaufsichtsbehörde unterschriftsreif vorbereitet.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann auf eine bereits eingetragene Baulast verzichten, wenn kein öffentliches und privates Interesse an der Baulast mehr besteht. Vor dem Verzicht sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der begünstigten Grundstücke zu hören. Der Verzicht wird mit der Löschung im Baulastenverzeichnis wirksam.

9.10.1 / Erforderlichkeit einer Baulast

Wird im Rahmen der Planung einer Baumaßnahme oder während eines Baugenehmigungsverfahrens festgestellt, dass eine Baulast erforderlich ist, um das Vorhaben genehmigungsfähig zu machen, dann kann ein Antrag auf Eintragung einer Baulast gestellt werden.

Zu empfehlen ist, schon zu Beginn der Planung aufgrund der Vorermittlung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern betroffener (Nachbar-)Grundstücke zu führen, ob diese überhaupt einer Baulast zustimmen würden. Ansonsten müsste eine andere dem öffentlichen Baurecht entsprechende Planung erfolgen.

Hinweis: Wenn eine theoretisch mögliche Baulast von belasteten Eigentümerinnen und Eigentümern nicht gegeben wird, ist eine Beantragung einer Zulassung auf Abweichung nicht erfolgversprechend, da der Gesetzgeber durch Baulasten ja bereits Möglichkeiten zum Ausräumen von bauordnungsrechtlichen Hindernissen unter Mitwirkung des Nachbarn geschaffen hat.

Die Entgegennahme einer Baulasterklärung ist schriftlich zu beantragen. Der Antrag kann formlos oder unter Verwendung eines Formulars der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde gestellt werden. Es besteht die Möglichkeit, den Text der Baulasterklärung durch die untere Bauaufsichtsbehörde vorbereiten zu lassen.

Die jeweilige Baulasterklärung muss von allen im Grundbuch eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümern des belasteten Grundstücks unterschrieben werden. Bei Erbbaurechten und sonstigen Berechtigungen wie Auflassungsvormerkungen, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechten sind auch die Unterschriften von deren eingetragenen Inhaberinnen und Inhabern erforderlich.

Die Baulasterklärung bedarf der Schriftform und muss klar und eindeutig beziehungsweise bestimmt sein; alle Unterschriften müssen öffentlich beglaubigt (zum Beispiel durch eine Notarin oder einen Notar) oder unter Vorlage eines amtlichen Identitätsnachweisdokuments vor der unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet werden. Die Beurkundung kann auch bei Katasterämtern, bei öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und Vermessungsingenieuren oder bei Gemeindeverwaltungen erfolgen.

9.10.2 / Arten von Baulasten

Die Anwendungsfälle von Baulasten sind vielfältig. Erforderlich ist es, dass es sich um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem Grundstück handelt, die sich nicht schon aus öffentlichem Recht ergeben darf. In der Praxis kommen folgende Baulasten als Hauptanwendungsfälle in Betracht:

- Vereinigung von selbstständigen, aneinandergrenzenden Baugrundstücken mit der Folge, dass die bauordnungsrechtlichen Vorschriften grundsätzlich auf das gesamte vereinigte Grundstück anzuwenden sind (Vereinigungsbaulast nach § 2 Absatz 12 NBauO [Z](#)) – zu beachten ist jedoch, dass eine Vereinigungsbaulast nicht dazu geeignet ist, das vereinigte Nachbargrundstück in die Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossfläche einzubeziehen (siehe Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO, 10. Auflage, § 81 Rn. 61 – mögliche Besonderheiten im Bereich des Planungsrechtes siehe unten); eine Vereinigungsbaulast führt auch nicht dazu, dass das Erfordernis von Brandwandverschiebebaulasten (§ 8 Absatz 1 Satz 3 DVO-NBauO [Z](#)) entfällt.
- Sicherung der Zuwegung, weil das Baugrundstück nicht die erforderliche Zugänglichkeit aufweist, zum Beispiel nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt oder aber von dort aus keine Zufahrt zum Baugrundstück geschaffen werden darf (Zuwegungsbaulast nach § 4 Absatz 2 NBauO [Z](#)). Eine Zuwegungsbaulast ist nicht erforderlich, wenn eine Vereinigungsbaulast besteht (§ 4 Absatz 2 Satz 2 NBauO [Z](#));
- Sicherung der Abwasserbeseitigung als Leitungsbaulast, wenn das Baugrundstück nicht direkt an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden kann, weil zum Beispiel die Abwasserleitung einer baulichen Anlage über anderes Grundstück verläuft. Zur Erfüllung

der Anforderungen an § 41 Absatz 2 NBauO [Z](#) muss der Leistungsverlauf durch eine Baulast gesichert sein (siehe Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO, 10. Auflage, § 41 Rn. 38). Dies gilt analog auch für Versorgungsleitungen wie Strom oder Frischwasser, sofern diese für die Erschließung einer baulichen Anlage erforderlich sind;

- Verpflichtung, einen entsprechenden Gegenbau unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten, wenn eine Baumaßnahme ohne den an sich erforderlichen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze durchgeführt werden soll. Hinweis: Es besteht jedoch keine Verpflichtung der Eigentümerinnen und Eigentümer des belasteten Grundstücks, den Gegenbau sofort durchzuführen (Gegenbaubaulast nach § 5 Absatz 5 NBauO [Z](#));
- Einen auf dem eigenen Grundstück fehlenden Grenzabstand auf dem Nachbargrundstück zur Verfügung zu stellen, wenn die Baumaßnahme nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze durchgeführt oder aber der erforderliche Grenzabstand auf dem Baugrundstück nicht eingehalten werden kann (Abstandsbaulast nach § 6 Absatz 2 NBauO [Z](#));
- Zuordnung eines erforderlichen Kinderspielplatzes auf einem anderen in der Nähe liegenden Grundstück (Zuordnungsbaulast nach § 9 Absatz 3 NBauO [Z](#));
- Notwendige Einstellplätze und Fahrradabstellanlagen auf einem anderen Grundstück schaffen zu lassen und diese dort zur Verfügung zu stellen (Einstellplatzbaulast nach § 47 Absatz 4 NBauO [Z](#), Baulast für Fahrradabstellanlagen nach § 48 Absatz 1 Satz 3 NBauO [Z](#)). Eine Einstellplatzbaulast ist nicht erforderlich, wenn eine Vereinigungsbaulast besteht (§ 48 Absatz 4 Satz 2 NBauO [Z](#)).

Damit sind aber die im Bauordnungsrecht zulässigen Baulasten nicht abschließend aufgezählt. An dieser Stelle sei aber darauf hingewiesen, dass Baulasten nicht nur bei der Errichtung von baulichen Anlagen erforderlich sein können, sondern auch zur Sicherung baurechtskonformer Verhältnisse nach Grundstücksteilungen und Grenzänderungen, die durch die untere Bauaufsichtsbehörde nicht präventiv geprüft wurden beziehungsweise werden.

Zudem kann die Anwendung einer Baulast im Planungsrecht möglich sein, zum Beispiel bezogen auf die Ausnutzbarkeit eines Teils der zulässigen Grundstücks- oder Geschossfläche – in der Regel aber nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Eine Orientierung gibt hierzu das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 14.02.1991 (4 C 51.87) – ebenso dazu, ob eine Baulast Grundlage oder Anlass für eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB [Z](#) sein kann. Dies ist regelmäßig im Einzelfall zu prüfen.

Im Sinne der Anforderungen des Planungsrechtes kann die Erschließung (§§ 30 [Z](#), 33 [Z](#) sowie 34 [Z](#) und 35 BauGB [Z](#)) in Ergänzung zu einer Zuwegungsbaulast (siehe oben) durch Eintragung einer Leitungsbaulast gesichert werden. Die Belastete übernimmt also die Verpflichtung, die Nutzung einer näher bezeichneten Fläche für die (Durch-)Führung von Leitungen zu dulden. Diese Art von Baulasten werden jedoch meistens grundbuchrechtlich über Leitungsrechte geregelt. Letztendlich erfolgt die Klärung der gesicherten Erschließung auch über die jeweilige Gemeinde, die im Rahmen ihrer Stellungnahme zum Beispiel in Baugenehmigungsverfahren die gesicherte Erschließung bestätigen muss.

9.10.3 / Erforderliche Unterlagen

Im Antrag auf Entgegennahme einer Baulasterklärung sind folgende Angaben zu machen beziehungsweise Unterlagen beizufügen:

1. Name und Anschrift der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers, der Erbbau- und sonstigen Berechtigten des zu belastenden und des begünstigten Grundstücks
2. Name und Anschrift der Kostenträgerin oder des Kostenträgers
3. Bezeichnungen des zu belastenden und des zu begünstigenden Grundstücks nach Gemeinde, Ortsteil, Straße und Hausnummer sowie Gemarkung, Flur und Flurstück
4. Ein aktueller amtlicher einfacher Lageplan des begünstigten Grundstücks einschließlich der zu belastenden Grundstücksflächen (erstellt von einem Katasteramt oder einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin (ÖbVI) im Maßstab von in der Regel 1:500, jedoch nicht

kleiner als 1:1.000, höchstens ein Jahr alt und übereinstimmend mit der tatsächlichen Situation vor Ort). Die zu belastenden Grundstücksflächen sind mit farblicher Markierung braunschraffiert, das (Bau-)Vorhaben rot umrandet und rot-schraffiert darzustellen (sofern eine Eintragung von Baulasten komplex ist (beispielsweise bei der die Zuordnung von Stellplätzen zu verschiedenen einzelnen Gebäuden), ist es hilfreich, diese in den Plänen farblich differenziert darzustellen)

5. Aktueller amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftsbuch des zu belastenden Grundstücks
6. Angaben über Baulasten, die bereits auf dem zu belastenden Grundstück liegen (Baulastenverzeichnis/-blatt)

9.10.4 / Gebühren

Die Gebühr für Baulasteintragungen und -löschungen werden nach der BauGO [§](#) ermittelt. Die Höhe der Gebühr für die Eintragung einer Baulast ist von der Art der Baulast, der betroffenen -Fläche und dem damit verbundenen Bearbeitungs- und Prüfungsaufwand abhängig.

Sie ist als sogenannte Rahmengebühr in der Anlage 1 Ziffer 9.1 der BauGO [§](#) geregelt) und wird je einzutragender Baulast und Grundstück berechnet.

Die Gebühr für die Löschung ergibt sich aus der sogenannten Rahmengebühr der Anlage 1 Ziffer 9.2 der BauGO [§](#).

10 BAUVORLAGEN

Bauvorlagen sind die Unterlagen, die für die Beurteilung einer Baumaßnahme, einer baulichen Anlage oder einer sonstigen Anlage nach dem öffentlichen Baurecht erforderlich sind. (§ 2 Absatz 18 NBauO [Z](#)).

Vollständige Bauvorlagen sind eine wesentliche Voraussetzung für ein reibungsloses und zügiges Baugenehmigungsverfahren. Die Antragsbearbeitung erfolgt anhand der vorgelegten Unterlagen. Alle für die Prüfung der Baumaßnahme wichtigen Fragen müssen daher anhand der vorgelegten Unterlagen beurteilt werden können.

In den nachstehenden Ausführungen werden die Regelungen dargestellt, die bei einer Kommunikation in Papierform zu beachten sind, sofern die Kommunikation in Papierform im Rahmen der Übergangsregelungen nach § 86 Absatz 7 und 8 NBauO [Z](#) festgelegt oder von einer Bauaufsichtsbehörde nach § 3a Absatz 2 NBauO [Z](#) im Einzelfall zugelassen wurde (siehe auch Ausführungen im Abschnitt 11 „Elektronische Kommunikation“).

Die Bauvorlagen in Verbindung mit einer Mitteilung nach § 62 NBauO [Z](#) und einem Bauantrag nach §§ 63 [Z](#) oder 64 NBauO [Z](#) sind bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Mitteilung nach § 62 NBauO [Z](#) und die dazugehörigen Bauvorlagen müssen in zweifacher Ausfertigung, ein Bauantrag nach § 63 [Z](#) beziehungsweise § 64 NBauO [Z](#) und die dazugehörigen Bauvorlagen müssen in dreifacher Ausfertigung eingereicht werden.

Das Mitteilungsformular [Z](#) beziehungsweise Bauantragsformular [Z](#) muss vollständig ausgefüllt und von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser mit Tagesangabe unterschrieben sein (§ 3a Absatz 2 Satz 2 NBauO [Z](#)).

Von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführte Formulare sind zwingend zu verwenden (§ 2 Absatz 1 Satz 2 NBauVorlVO [Z](#)).

Die Bauvorlagen selbst müssen von der Person, die für deren Inhalt verantwortlich ist mit Tagesangabe unterschrieben sein (§ 3a Absatz 2 Satz 2 NBauO [Z](#)). Dies ist in der Regel die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser oder die Sachverständige, die zum Beispiel den Brandschutznachweis oder ein Immissionsgutachten angefertigt haben.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Entwurfsverfasserin Koordinatorin für alle eingereichten Bauvorlagen ist und sicherstellen muss, dass alle Bauvorlagen aufeinander abgestimmt sind – das ist in der Praxis häufiger nicht der Fall. Vor dem Hintergrund dieser Koordinierungsaufgabe ist es problematisch, wenn Sachverständige die von ihnen erarbeiteten Bauvorlagen ohne Wissen der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers bei der unteren Bauaufsichtsbehörde direkt einreichen. Genau aus diesem Grund sind auch diese Bauvorlagen von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser zu unterschreiben bzw. bei elektronischer Übermittlung von dem Entwurfsverfasser über das eigene Nutzerkonto zu übermitteln,

Sämtliche Ausfertigungen der Formulare und Bauvorlagen müssen Originalunterschriften aufweisen, Kopien sind in der NBauO [Z](#) beziehungsweise der NBauVorlVO [Z](#) nicht vorgesehen.

Zu prüfende bautechnische Nachweise sind jeweils in zweifacher Ausfertigung einzureichen.

Im Falle der elektronischen Kommunikation wird ein Formularassistent oder eine Eingabemaske zur Verfügung stehen, die die Übermittlung ermöglichen. Auf das Erfordernis der „qualifizierten elektronischen Signatur“ wurde im Abschnitt 3 ausführlich eingegangen.

Stellt die untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen ihrer Prüfung des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und den dazugehörigen Bauvorlagen Mängel oder Widersprüche fest, so werden den Ent-

wurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern Hinweise zur Ergänzung und/oder Korrektur der Unterlagen gegeben und diese aufgefordert, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben. Unterbleibt die Nachreichung beziehungsweise Nachbesserung der Bauvorlagen in dieser Frist, so gilt der Antrag drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen (§ 69 Absatz 2 Satz 3 NBauO [Z](#)). Auch an dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass die untere Bauaufsichtsbehörde nicht nach genehmigungsfähigen Alternativen sucht, wenn der eingereichte Entwurf nicht genehmigungsfähig ist.

10.1 / Bauvorlagen für bauliche Anlagen, ausgenommen Werbeanlagen

Zum Bauantrag und zur Mitteilung nach § 62 NBauO [Z](#) sind für bauliche Anlagen, ausgenommen Werbeanlagen, entsprechend § 5 NBauVorlVO [Z](#) folgende Bauvorlagen einzureichen:

1. Aktueller Auszug aus der Amtlichen Karte 1:5.000
2. Einfacher Lageplan (erstellt von einem Katasteramt oder einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin (ÖbVI), maximal ein Jahr alt und übereinstimmend mit der Ist-Situation vor Ort) oder, wenn für die Beurteilung einer Grenzbebauung oder von Grenzabständen erforderlich, ein qualifizierter Lageplan mit Einzeichnung und Bemaßung der Baumaßnahme einschließlich der Terrassen und Einstellplätze sowie der eventuellen Baugrenzen beziehungsweise Baulinien aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hinweis: Ob ein einfacher oder ein qualifizierter Lageplan erforderlich ist, bestimmt sich nach der Baumaßnahme in Verbindung mit der Grundstückssituation. Die Entscheidung über die Art des Lageplans hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser in Absprache mit der Bauherrin und dem Bauherrn zu treffen.
3. Gesonderter Lageplan (zum Beispiel als Kopie des Lageplans) mit Darstellung und Bemaßung aller befestigten Flächen (differenziert nach GRZ I und GRZ II – siehe auch Ziffer 10) und eines gegebenenfalls erforderlichen Kinderspielplatzes
4. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 in Grundrissen, Schnitten und Ansichten einschließlich Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes mit Höhenangaben in den Ansichten
5. Baubeschreibung (wie Bauwerksklasse, Art der Nutzung, bauliche Maßnahmen, vorhandene und geplante Materialien für Wände, Decken, Dächer)
6. Betriebsbeschreibung bei gewerblichen und bei landwirtschaftlichen baulichen Anlagen (wie Art der gewerblichen Nutzung, Geschäftszeiten, Betriebsabläufe, Anzahl von Personen (ständige Benutzer und Besucher), gegebenenfalls Art des Warenangebots und der Art und Weise der Herstellung und Lagerung)
7. Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser, soweit die bauliche Anlage nicht an eine öffentliche Wasser- und Energieversorgung und eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann
8. Angaben über die gesicherte verkehrsmäßige Erschließung des Baugrundstücks
9. Rechnerischer Nachweis des Brutto-Rauminhaltes nach DIN 277 Teil 1 oder Aufschlüsselung der Herstellkosten, wenn die Anlage 2 zur Baugebührenordnung nicht anwendbar ist
10. Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung, wenn die bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung enthält (zur Überprüfung der Berechnung sind die Flächen auch grafisch im Lageplan oder einer ergänzenden Unterlage darzustellen und nach der GRZ I und GRZ II zu unterscheiden)
11. Nachweis des Einfügens, wenn das Baugrundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB [Z](#) liegt
12. Rechnerischer Nachweis der erforderlichen Anzahl notwendiger Einstellplätze sowie der vorhandenen und geplanten Einstellplätze aber auch Fahrgassen einschließlich zeichnerischer Darstellung (siehe oben)
13. Statistischer Erhebungsbogen (Formulare können unter www.statistik-bw.de/baut/servlet/LaenderServlet ausgefüllt und heruntergeladen werden)

14. Nachweis der Standsicherheit, wenn eine bauaufsichtliche Prüfung dieses Nachweises vorgeschrieben ist (gegebenenfalls die allgemeine oder vorhabenbezogene Bauartgenehmigung oder ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn eine Bauart im Sinne des § 16a Absatz 2 NBauO [Z](#) angewandt werden soll)
15. Nachweis des Brandschutzes, wenn eine bauaufsichtliche Prüfung dieses Nachweises vorgeschrieben ist und er nicht bereits in den übrigen Bauvorlagen enthalten ist
16. Angaben über die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen der baulichen Anlage

In Abhängigkeit der beantragten Baumaßnahme können weitere Unterlagen und Angaben erforderlich sein, zum Beispiel bei Baumaßnahmen im Außenbereich oder für Mehrfamilienhaus- und Gewerbebauten. Dies kann zum Beispiel eine Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht oder ein Immissionsgutachten nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm [Z](#)) oder nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft [Z](#)) sein. Darüber hinaus können Unterlagen oder Angaben erforderlich sein, aus denen hervorgeht, dass das Baugrundstück für die bauliche Anlage entsprechend geeignet ist, beispielsweise frei von Altlasten oder Kampfmitteln ist.

Beim Bauen im Bestand ist im Lageplan und/oder den Bauzeichnungen darzustellen, welche Maßnahmen verfahrenspflichtig und welche verfahrensfrei sind, da letztere nicht genehmigt werden können. In den Bauzeichnungen sind zudem die Zeichen und Farben der Anlage 2 der NBauVorlVO [Z](#) zu verwenden. So sind vorhandene bauliche Anlagen und Bauteile in Grau, geplante in Rot, zu beseitigende in Gelb und die Erneuerung vorhandener Bauteile in Violett darzustellen.

Zu beachten ist, dass im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO [Z](#) in den Bauvorlagen von vornherein **alle Angaben** enthalten sein müssen, um das gesamte zu prüfende öffentliche Baurecht bewerten zu können. Dies fängt beispielsweise bei der Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes an und hört bei der Bemaßung sämtlicher Umwehrungen, Handläufe in Höhe und Abstand zueinander, Treppensteig- und Auftrittsmaßen, aber gegebenenfalls auch der Darstellung von Wasserzählern (§ 41 Absatz 3 NBauO [Z](#)) und Schneesturzsicherungen (§ 32 Absatz 2 NBauO [Z](#)) auf. Es ist Aufgabe der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, sämtliche erforderlichen Bemaßungen in den Bauvorlagen vorzunehmen, für Stellplätze ist dies in § 18 Absatz 1 Ziffer 1 GaStPlVO [Z](#) sogar explizit geregelt.

Bei einem Antrag auf Teilbaugenehmigung muss auf einem gesonderten Lageplan und ggf. weiteren zusätzlich notwendigen Bauvorlagen kenntlich gemacht werden, wo der vorab zu genehmigende Teil der baulichen Anlage errichtet wird, da dies hinreichend bestimmt sein muss.

Bei isolierter Genehmigung einer Baugrube ist gegebenenfalls ein Standsicherheitsnachweis gesondert zu erbringen, wenn die Baugrube mehr als 3 m Tiefe hat (keine selbständige Abgrabung beziehungsweise bei analoger Wertung der Ziffer 7.1 des Anhangs zu § 60 NBauO [Z](#) haben Abgrabungen mit mehr als 3 m Tiefe ein Gefährdungspotential, so dass sie deshalb genehmigungspflichtig sind).

Bei beantragten Abweichungen von nachbarschützenden Vorschriften oder fraglichen Verletzungen von anderen nachbarschützenden Vorschriften ist es sinnvoll, dass von der Bauherrin oder dem Bauherrn die Nachbarzustimmung zur Baumaßnahme vor Einreichung eines Antrages eingeholt wird und hierzu die betroffenen Nachbarn die entsprechenden Bauvorlagen gleich unterzeichnen.

Bei erforderlichen Nachbarbeteiligungen gemäß § 68 NBauO [Z](#) sind von der Bauherrin oder dem Bauherrn Name und Adresse der entsprechenden Nachbarn zu ermitteln und in den Bauvorlagen zu vermerken. Gleiches gilt für eine gewünschte Nachbarzustellung der Baugenehmigung gemäß § 70 Absatz 5 Satz 2 NBauO [Z](#).

Die über die vorgenannten, in den überwiegenden Fällen ausreichenden Vorlagen zusätzlich erforderlichen Unterlagen können und sollten für komplexere Baumaßnahmen im Rahmen der Bauberatung im Vorwege mit der unteren Bauaufsichtsbehörde oder den im Verfahren zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

10.2 / Bauvorlagen für Werbeanlagen

Zum Bauantrag und zur Mitteilung nach § 62 NBauO sind für Werbeanlagen entsprechend § 6 NBauVorlVO [Z](#) folgende Bauvorlagen einzureichen:

1. Aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte (eventuell ein einfacher oder ein qualifizierter Lageplan, wenn für die Beurteilung von Grenzabständen die Angaben nach § 11 Absatz 3 oder 4 NBauVorlVO [Z](#) erforderlich sind)
2. Bauzeichnung der Werbeanlage oder eine andere Darstellung der Werbeanlage, wie ein Farbfoto oder eine farbige Fotomontage mit Maßen, auch bezogen auf den Standort der Werbeanlage und auf Anlagen, an denen die Werbeanlage angebracht oder in deren Nähe sie aufgestellt werden soll, sowie Angaben über die Farbgestaltung der Werbeanlage
3. Beschreibung der Werbeanlage mit Angabe der Art und Beschaffenheit der Werbeanlage, sowie – soweit dies für die Beurteilung der Werbeanlage erforderlich ist – die Abstände der Werbeanlage zu öffentlichen Verkehrsflächen
4. Nachweis der Standsicherheit, wenn eine bauaufsichtliche Prüfung dieses Nachweises vorgeschrieben ist

Sofern Werbeanlagen, die auf dem Baugrundstück, auf dem die Werbeanlage errichtet werden soll, oder auf einem benachbarten Grundstück bereits vorhanden sind, sind deren Standorte in den Bauvorlagen zeichnerisch in demselben Maßstab wie die geplante Werbeanlage oder durch Fotos darzustellen.

Die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit sollte, sofern hierüber Zweifel bestehen, vor dem Einreichen eines Bauantrages als Bauvoranfrage (siehe oben) geklärt werden.

10.3 / Bauvorlagen für Bauvoranfragen

Abweichend von den §§ 5 [Z](#) und 6 [Z](#) der NBauVorlVO sind für die Bearbeitung einer Bauvoranfrage nur diejenigen Bauvorlagen einzureichen, die zur Beurteilung der durch die Bauvoranfrage nach § 73 Absatz 1 NBauO [Z](#) gestellten Fragen erforderlich sind (§ 7 NBauVorlVO [Z](#)).

Hierzu gehört mindestens ein aktueller Auszug aus der Amtlichen Karte im Maßstab 1:5000, in dem das Baugrundstück gekennzeichnet ist sowie ein einfacher Lageplan, auf dem die geplante Baumaßnahme eingetragen ist. Das Vorhaben selbst kann in Bauzeichnungen dargestellt oder durch Text beschrieben werden.

10.4 / Bauvorlagen zur Anzeige des Abbruchs oder der Beseitigung einer baulichen Anlage

Zur Anzeige eines Abbruchs oder der Beseitigung einer baulichen Anlage sind entsprechend § 8 NBauVorlVO [Z](#) folgende Bauvorlagen einzureichen:

1. ein einfacher Lageplan, in dem zusätzlich die Lage der abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlage dargestellt ist,
2. eine Bestätigung einer Person im Sinne des § 65 Absatz 4 NBauO [Z](#) über die Wirksamkeit der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit der baulichen Anlagen, die an die abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen angebaut sind oder auf deren Standsicherheit sich die Baumaßnahme auswirken kann.

10.5 / Nachweis der Standsicherheit

Für den Nachweis der Standsicherheit tragender Bauteile und ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit (siehe § 15 Absatz 1 Nr. 3 NBauVorlVO [↗](#)) sind nach § 14 [↗](#) die erforderlichen statischen Berechnungen und die erforderlichen Beschreibungen mit Darstellung des statischen Systems in der Regel vor Erteilung der Baugenehmigung zu übermitteln. Standsicherheitsnachweise können auf Antrag und nach Zulassung der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall auch nach Erteilung der Baugenehmigung nachgereicht werden. In diesem Fall ist die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass der Standsicherheitsnachweis innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung übermitteln und seine Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht nach Prüfung bestätigt wird (siehe auch Ausführungen im Abschnitt „Bautechnische Nachweise“).

Wird der Nachweis der Standsicherheit geändert oder ergänzt, so ist ein auf die Änderung oder Ergänzung beschränkter Nachtrag zu übermitteln; zusätzlich ist eine aktualisierte Gesamtfassung des Nachweises der Standsicherheit zu übermitteln (§ 14 Absatz 1 Satz 3 NBauVorlVO [↗](#)).

10.6 / Nachweis des Brandschutzes

Für den Nachweis des Brandschutzes sind im Lageplan, in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung die für die Beurteilung der Baumaßnahme erforderlichen Angaben zu machen (näheres siehe § 15 NBauVorlVO [↗](#)), wie zum Beispiel:

- Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Nachbarbebauung
- Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen
- Löschwasserversorgung
- Bauteile, Einrichtungen und Vorkehrungen, die für den Brandschutz erforderlich sind (wie zum Beispiel Brandwände, Trennwände, Decken, Unterdecken, Installationsschächte und -kanäle, Lüftungsanlagen, Feuerschutzabschlüsse, Rauchschutztüren, Öffnungen zur Rauchableitung)
- Brandverhalten und Feuerwiderstandsfähigkeit von Baustoffen und Bauteilen
- Größe, Lage und Ausbildung von Nutzungseinheiten sowie Brand- oder Rauchabschnitten
- Nutzung der einzelnen Räumlichkeiten
- Lage und Gestaltung der ersten und zweiten Rettungswege einschließlich der notwendigen Treppen und Treppenträume, Ausgänge, notwendigen Flure sowie der mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren Stellen, die als Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 2 NBauO [↗](#) dienen (mit Angabe der lichten Maße und Brüstungshöhen der entsprechenden Fenster)

Für Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen sind zusätzlich anzugeben (soweit es für die Beurteilung erforderlich ist):

- Die für den Brandschutz erheblichen Einzelheiten der Nutzung (zum Beispiel Anzahl der die bauliche Anlage nutzenden Personen, die bauliche Anlage nutzenden Personenkreise, Explosionsgefahren, erhöhte Brandgefahren, Brandlasten, Gefahrstoffe und Risikoanalysen)
- Breite und Länge sowie Führung und Ausbildung der Rettungswege einschließlich Sicherheitsbeleuchtung und Kennzeichnung
- Anlagen, Einrichtungen und Vorkehrungen, die für den Brandschutz erforderlich sind (zum Beispiel für Branderkennung und -meldung, Rauchabzug, Sicherheitsstromversorgung)
- Bemessung des Löschwasserbedarfs, Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung, Einrichtungen zur Löschwasserentnahme und gegebenenfalls -rückhaltung
- Betriebliche und organisatorische Maßnahmen zur Brandverhütung, Brandbekämpfung und Rettung von Menschen und Tieren (zum Beispiel Feuerwehrplan, Brandschutzordnung, Bestellung von Brandschutzbeauftragten und Selbsthilfekräften)

Der Nachweis des Brandschutzes kann auch in Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzeptes außerhalb der Darstellung in Bauzeichnungen und Baubeschreibungen erfolgen (§ 15 Absatz 3 NBauVorlVO [↗](#)).

Die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes für ein Gebäude ist häufig dann erforderlich, wenn von den baurechtlichen Anforderungen stärker abgewichen werden soll oder es sich um ein Gebäude besonderer Art und Nutzung (Sonderbau) handelt. Hier erfolgt eine zielorientierte Gesamtbewertung des baulichen und abwehrenden Brandschutzes. Zudem wird der Nachweis erbracht, dass beziehungsweise unter welchen Maßgaben das Objekt den brandschutztechnischen Anforderungen entspricht. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann bei nicht geregelten Sonderbauten im Einzelfall auch besondere Anforderungen stellen und Erleichterungen gestatten. Im Falle von angestrebten Erleichterungen ist anzugeben, weshalb es wegen der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlage oder der Räume der Einhaltung von normierten Anforderungen nicht bedarf.

Wird der Nachweis des Brandschutzes geändert oder ergänzt, so hat sich dieser Nachtrag auf die Änderung oder Ergänzung zu beschränken. Es ist jedoch zusätzlich eine aktualisierte Gesamtfassung des Brandschutznachweises mit dem Nachtrag zu übermitteln (§ 15 Absatz 4 NBauVorlVO [↗](#)).

10.7 / Erfüllungserklärungen nach dem Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) führt in § 92 [↗](#) eine Erfüllungserklärung ein, mit der die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes zu bestätigen ist. Hierzu wurden mit der niedersächsischen Durchführungsverordnung zum GEG (NDVO-GEG [↗](#)) verbindliche Muster für Neubauten sowie für Bestandsgebäude, deren Erweiterung und/oder Ausbau als Anlagen 1 [↗](#) und 2 [↗](#) zu § 3 Absatz 1 Satz 1 NDVO-GEG [↗](#) veröffentlicht.

Die Bauherrin oder der Eigentümer hat der unteren Bauaufsichtsbehörde die Erfüllungserklärung nach Fertigstellung oder Änderung des Gebäudes vorzulegen.

Für Neubauten und im Falle von Gesamtnachweisen bei Änderung bestehender Gebäude muss die Erfüllungserklärung die Berechnungen und alle zur Überprüfung der Berechnungen erforderlichen Angaben enthalten. Sie muss unter Beachtung der Berechnungsvorgaben und der technischen Anforderungen und Randbedingungen, die das GEG [↗](#) vorgibt, ausgestellt werden. Die Anforderungen an die nachweiserstellende Person regelt § 2 Absatz 1 NDVO-GEG [↗](#).

Die Bauherrin oder der Bauherr hat die Nachweise nach § 2 Absatz 1 Satz 1 NDVO-GEG [↗](#) mindestens zehn Jahre lang aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen (§ 2 Absatz 2 NDVO-GEG) [↗](#).

10.8 / Aufbewahrungspflichten

Unabhängig vom bauordnungsrechtlichen Verfahren hat die Bauherrin oder der Bauherr und ihre Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger Bauvorlagen bis zum Abbruch oder zur Beseitigung der baulichen Anlage aufzubewahren und der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen (siehe § 17 NBauVorlVO [↗](#)). Dies gilt auch für Baugenehmigungen und Mitteilungen sowie eventuell notwendige Bescheinigungen von Sachverständigen und die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten.

Die Bauherrin oder der Bauherr und ihre Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger sind weiter verpflichtet, die Unterlagen im Fall des Übergangs des Eigentums der baulichen Anlage an die jeweiligen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Im Fall eines Abbruchs oder einer Beseitigung einer baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage sind diese Unterlagen noch weitere zwei Jahre darüber hinaus aufzubewahren.

11 WEITERE EINZELHEITEN ZUR ELEKTRONISCHEN KOMMUNIKATION IN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VERFAHREN

Im Abschnitt 3 „Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren“ wurde schon umfangreich auf die neuen Grundlagen zur elektronischen Kommunikation eingegangen. Im Folgenden werden weitere Einzelheiten vertieft.

Für die elektronische Abwicklung von bauordnungsrechtlichen Verfahren in Niedersachsen wurden in der Anlage 1 der NBauVorlVO [Z](#) viele konkrete Regelungen getroffen, damit sowohl die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser als auch die Bauaufsichtsbehörden einheitlich vorgehen können.

So dürfen in den elektronischen Dokumenten keine Notizen, Kommentare und Dateianhänge enthalten sein, soweit es sich nicht um Prüfeintragungen einer Prüferin oder eines Prüfers für Baustatik handelt. Die zeichnerischen Darstellungen einer Bauzeichnung müssen sich auf einer Ebene befinden beziehungsweise mehrere Zeichnungslayer müssen auf einen Layer reduziert werden. Die entsprechenden Dokumente müssen im Format PDF 1.4 (PDF/A-1) oder PDF 1.7 (PDF/A-2) erstellt sein. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann die Dateigröße aus technischen Gründen beschränken, soweit dies für die Bearbeitung der Verwaltungsvorgänge zwingend erforderlich ist.

Auch an die Dateibezeichnungen beziehungsweise Dateinamen werden Anforderungen gestellt – so dürfen Umlaute nicht verwendet werden und der Name soll aus höchstens 50 Zeichen bestehen, wobei Leerzeichen durch einen Unterstrich („_“) zu ersetzen sind.

Der Dateiname muss den Inhalt der Datei durch Angabe einer Kennnummer mit textlicher Beschreibung nach Maßgabe des Anhangs zur Anlage 1 der NBauVorlVO [Z](#) bezeichnen und im Anschluss an die Kennnummer das Erstellungsdatum im Format „JJJJMMTT“ aufweisen. Nach dem Datum muss zudem die Version angegeben werden („_V1“ für die erste Version, „_V2“ für eine zweite Version).

Bei Bauvorlagen, die bereits durch eine Prüferin oder einen Prüfer für Baustatik geprüft wurden, ist im Dateinamen im Anschluss an die Angabe über die Version ergänzend „_PI“ anzugeben.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich beispielsweise folgende Dateinamen:

„01_Bauantrag_20220527_V1“ oder „06_Nachweis_Standsicherheit_20220511_V1_PI“.

Eine Vereinheitlichung von Dateinamen ist von zentraler Bedeutung, so dass im Anhang der Anlage 1 zur NBauVorlVO [Z](#) Kennziffern der Rubriken für Dateinamen vorgegeben werden, um für die unteren Bauaufsichtsbehörden und die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser eine klare Struktur und einheitliche Bezeichnung zu erhalten:

1 Anzeigen, Mitteilungen, Anträge

01_Abbruchanzeige
01_Mitteilung
01_Bauantrag
01_Bauvoranfrage
01_Antrag_Abweichung
01_Antrag_Ausnahme
01_Antrag_Befreiung
01_[Sonstiges*]

2 Karten, Pläne

02_Auszug_Amtliche_Karte_1-5000
02_einfacher Lageplan**
02_qualifizierter_Lageplan**
02_Gelaendehoehenplan
02_Freiflaechenplan
02_Uebersichtsplan
02_Auszug_Liegenschaftskarte
02_[Sonstiges*]

3 Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

03_Grundriss_KG
 03_Grundriss_UG
 03_Grundriss_EG
 03_Grundriss_OG_1
 03_Grundriss_OG_2
 usw.
 03_Grundriss_DG
 03_Grundriss_Spitzboden
 03_Ansicht_Osten
 03_Ansicht_Sueden
 usw.
 03_Schnitt_A-A
 03_Schnitte_B-B_C-C
 usw.
 03_[Sonstiges*]

4 Baubeschreibung, Betriebsbeschreibung

04_Baubeschreibung
 04_Betriebsbeschreibung

5 Berechnungen, Nachweise

05_Berechnung_Brutto-Rauminhalt
 05_Berechnung_GRZ [Grundflächenzahl]
 05_Berechnung_GFZ [Geschossflächenzahl]
 05_Berechnung_BMZ[Baummassenzahl]
 05_Berechnung_Kinderspielplatzflaeche
 05_Nachweis_notwendige_Einstellplaetze
 05_Berechnung_Vollgeschosse_Nachweis_
 Geschossigkeit
 05_Berechnungen_Wohnflaeche-Nutzflaeche
 05_[Sonstiges*]

6 Bautechnische Nachweise

06_Nachweis_Standicherheit
 06_Statischer_Nachtrag_1
 06_Statischer_Nachtrag_2
 usw.
 06_Ausführungszeichnungen
 06_Bewehrungsplan
 06_Nachweis_Feuerwiderstandsfähigkeit
 06_Nachweis_Brandschutz
 06_[Sonstiges*]

7 Sonstige Fachgutachten

07_Grundstuecksentwaesserungsplan
 07_Gutachten [Sonstiges*]
 07_Landschaftspflegerischer_Begleitplan
 07_[Sonstiges*]

8 Weitere wichtige Dokumente

08_Bauvorlageberechtigung
 08_Vollmacht_ [Sonstiges*]
 08_Erklaerung_Nachbar_[Sonstiges*]
 08_Erklaerung_Anerkennung_§33_BauGB
 08_Statistischer Erhebungsbogen
 08_[Sonstiges*]

9 Sonstiges

09_Stellungnahmen
 09_Foto [Sonstiges*]
 09_[Sonstiges*]

- * Als weiterer Teil der textlichen Beschreibung ist ein aussagekräftiges Stichwort anzufügen.
- ** In Lageplänen mit qualifizierter elektronischer Signatur (qeS) dürfen keine Eintragungen vorgenommen werden, da sonst die Signatur zerstört wird. Es sind daher zwei Lagepläne einzureichen. Zum einen der unveränderte Lageplan mit qeS der Katasterverwaltung oder des ÖbVI. Zudem wird eine zweite Datei benötigt, die eine Kopie der ersten ist und in dem die erforderlichen Eintragungen durch die Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser vorgenommen wurde.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann auch im Rahmen der elektronischen Kommunikation Ausfertigungen der Bauvorlagen in Papierform mit Unterschrift entsprechend § 3 Absatz 3 NBauVorVO [Z](#) anfordern, wenn dies für die Beurteilung der Baumaßnahme erforderlich ist.

Die Genehmigungen, Zulassungen, Bestätigungen und Bescheinigungen und die dazugehörigen Bauvorlagen müssen während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle als elektronisches Dokument mit der qualifizierten Signatur oder mit einem qualifizierten elektronischen Siegel der Bauaufsichtsbehörde oder in Papierform vorgelegt werden können. Bei Baumaßnahmen nach § 62 NBauO [Z](#) müssen die dazu vorgelegte Mitteilung und die beigefügten Bauvorlagen ebenso an der Baustelle vorgelegt werden können. (§ 2 Absatz 5 Satz 1 NBauVorVO [Z](#))

12 BERATUNG DER VERANTWORTLICHEN DURCH DIE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE UND DIALOGKULTUR

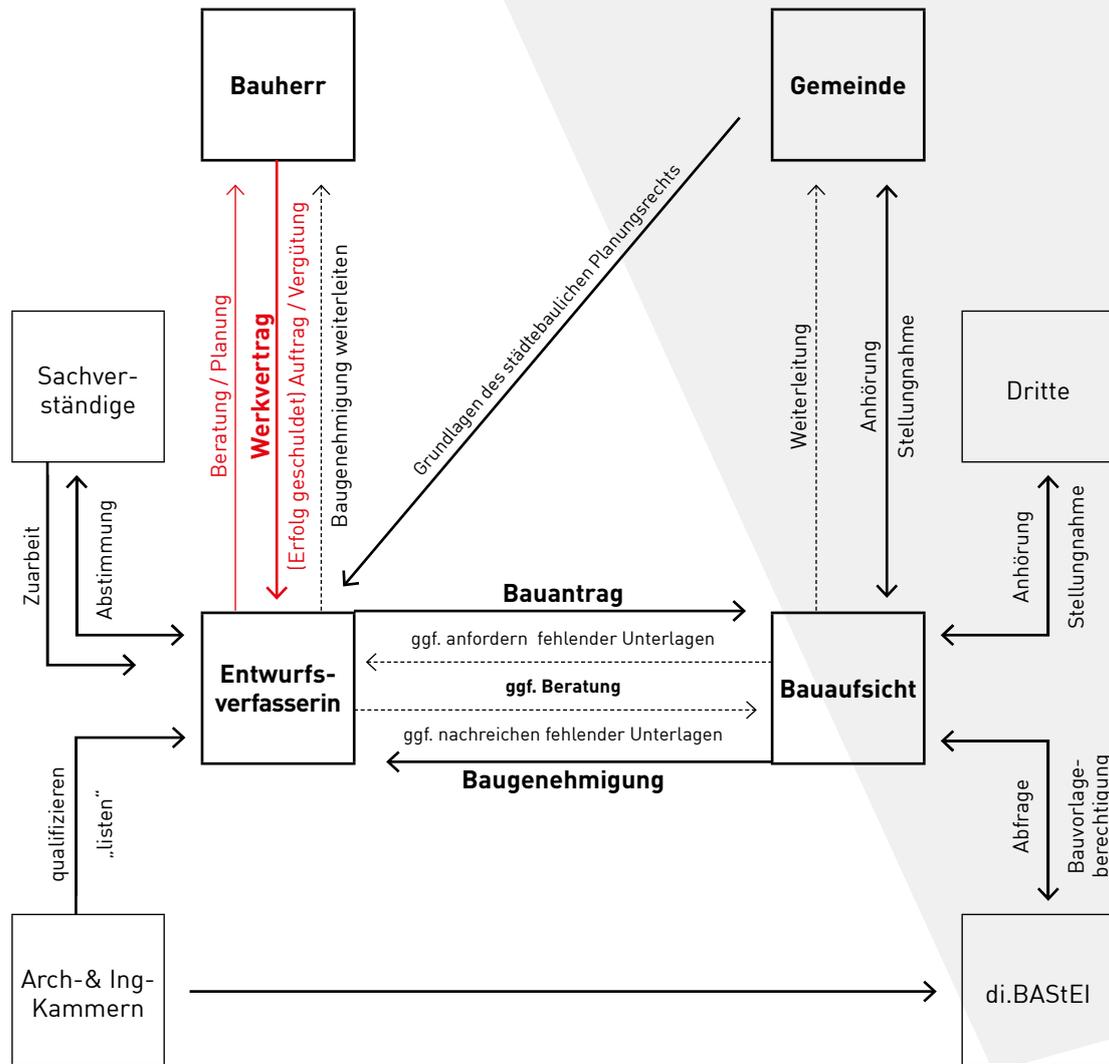
In der Vereinbarung zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren vom 06.12.2022 haben die niedersächsische Architekten- und Ingenieurkammer sowie die kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens dargestellt, dass Verfahren zur Genehmigung von Bauanträgen durch eine hohe Komplexität gekennzeichnet sind, in die eine Vielzahl von Personen und Stellen involviert sind. Zudem wurden wesentliche Parameter identifiziert, die für eine zügige Bearbeitung der Anträge unverzichtbar sind. Hierzu gehören insbesondere:

- eine hohe Fachkunde und Qualifikation auf Seiten aller Bearbeitenden, ob Mitarbeitende der Bauaufsichtsbehörde oder einer Fachbehörde oder Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser sowie Fachplanerinnen und Fachplaner
- eine quantitativ ausreichende Besetzung der bearbeitenden Stellen
- Anspruch an die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser, vollständige und prüffähige Anträge einzureichen
- transparente Verfahrensabläufe
- eine konstruktive Kommunikation aller Beteiligten bei offenen Fragen

Der letzte Anstrich soll in diesem Abschnitt aufgegriffen werden. Eine lebendige Dialogkultur schafft Transparenz über individuelle und organisationale Annahmen, die die Sicht auf und Kommunikation über ein Thema prägen. Wenn diese Annahmen offengelegt werden, entsteht bei den Beteiligten ein gemeinsames Verständnis für die Situation, aus dem sich wie von selbst ein effektives Handeln ergibt. Diese Arbeitshilfe ist ein Baustein für eben diese Dialogkultur unter den Beteiligten in bauordnungsrechtlichen Prozessen.

Die Aufklärung über die bauordnungsrechtlichen Verfahren und die Erläuterung von Bearbeitungs- und Klärungswegen im Vorfeld einer Antragstellung sind dabei sicherlich wichtige Elemente. Häufig geht es aber auch um die Organisation möglichst effizienter Abstimmungsprozesse, insbesondere in Situationen, in denen ein Austausch mit den an behördlichen Verfahren beteiligten Personen hilfreich sein kann, wenn beispielsweise vielschichtige Beurteilungs- und Ermessensfragen im Spiel sind. Dieser Prozess ist mehrdimensional, kennt viele Beteiligte, und auch die Suche nach einem baurechtlichen Optimum ist vielschichtig.

Bevor Anregungen zu einer Dialogkultur zwischen Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern und unteren Bauaufsichtsbehörden gegeben werden, wird an erster Stelle jedoch für regelkonforme Planungen sowie die Beachtung der Rollenverteilung und Verantwortlichkeiten geworben.



Damit verbunden ist auch die offene Kommunikation darüber, was Bauherrinnen und Bauherren beziehungsweise Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser auf der einen Seite und was die unteren Bauaufsichtsbehörden auf der anderen Seite leisten müssen und voneinander erwarten dürfen. Hinweise hierzu gibt diese Arbeitshilfe.

Darüber hinaus sollte klar sein, was von den unteren Bauaufsichtsbehörden im Rahmen der Beratung und der Ausgestaltung von Verfahren geleistet werden kann und was nicht. Da dies auch von der personellen Ausstattung und der Organisation der jeweils zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde abhängig ist, können hier nur allgemeine Hinweise und Empfehlungen gegeben werden. Im konkreten Fall ist dies mit der betreffenden unteren Bauaufsichtsbehörde zu besprechen und abzustimmen.

12.1 / Beratungsstufen

Beratungen durch die unteren Bauaufsichtsbehörden lassen sich in drei Stufen untergliedern:

Beratungsstufe 1 – Formelle Auskünfte im Vorfeld von Verfahren

Wann: Diese Beratungsstufe dient zur allgemeinen Grundlagenermittlung, bevor eine konkrete Planung erarbeitet und ein Bauantrag gestellt wird.

Was: Aufklärung über die grundstücksbezogenen baurechtlichen Rahmenbedingungen (beispielsweise städtebauliches Planungsrecht oder Einschränkungen durch Baulasten). Allgemeine Information zu den bauordnungsrechtlichen Verfahren und möglichen betroffenen Baunebenrechten.

Vermittlung von Kontakten zur Beratung durch Träger öffentlicher Belange, die bei der geplanten Baumaßnahme im Verfahren beteiligt werden müssen.

Hinweis: Anfragen, ob eine geplante Bebauung oder Nutzung eines Grundstücks beziehungsweise Gebäudes zulässig ist, können nicht beantwortet werden. Zu bestimmten Fragen zur Zulässigkeit eines Vorhabens kann eine Bauvoranfrage gestellt werden (siehe auch Abschnitt „Bauvoranfrage“). Fragen zu baurechtlichen Rahmenbedingungen oder benötigten Unterlagen sind häufig entbehrlich, da diese Angaben bei den meisten Gemeinden bzw. Bauaufsichtsbehörden bereits digital einsehbar sind.

Beratungsstufe 2 – Themen mit großem Beurteilungs- und Ermessensspielraum bei konkreten Planungen

Wann: Diese Beratungsstufe ist für Fälle vorgesehen, in denen bereits eine konkrete Planung erarbeitet, aber noch kein Bauantrag gestellt worden oder eine Mitteilung erfolgt ist.

Was: Koordination einer Beratung für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser (gegebenenfalls auch zusammen mit Bauherrinnen und Bauherren) mit Trägern öffentlicher Belange bei komplexen Vorhaben beziehungsweise zu einzelnen Fragen aus dem öffentlichen Baurecht, die einen großen Beurteilungs- und Ermessensspielraum haben.

Beratungsstufe 3 – Themen mit großem Beurteilungs- und Ermessensspielraum in laufenden Verfahren

Wann: Ist bereits ein Bauantrag gestellt worden und sind im Rahmen der Prüfung Schwierigkeiten mit Blick auf eine Genehmigungsfähigkeit identifiziert worden, so können Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser (gegebenenfalls auch zusammen mit Bauherrinnen und Bauherren) die Beratung in Beratungsstufe 3 in Anspruch nehmen.

Was: Koordination einer Beratung für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser (gegebenenfalls auch zusammen mit Bauherrinnen und Bauherren) mit Trägern öffentlicher Belange, wenn im Rahmen der Prüfung Schwierigkeiten mit Blick auf eine Genehmigungsfähigkeit identifiziert wurden, insbesondere zu Fragen, die einen großen Beurteilungs- und Ermessensspielraum haben.

Zu einer guten Dialogkultur unter den Beteiligten in bauordnungsrechtlichen Prozessen werden nachstehend einige Organisations- und Prozesshinweise gegeben. Diese gelten gleichermaßen für die Behördenseite wie auch für die Seite der Bauherrinnen und Bauherren mit ihren Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern sowie Fachgutachterinnen und Fachgutachtern.

12.2 / Zentraler Ansprechpartner

Auf dem Weg eines Projektes durch die verschiedenen Instanzen einer Behörde gehen durch den häufigen Wechsel der Sachbearbeitung oftmals wertvolle Projektinformationen verloren. Bei komplexen Baumaßnahmen gilt dies analog auch für die Seite der Planenden. Irritationen und Verzögerungen können die Folge sein. Hilfreich ist hier eine qualifizierte und verantwortliche Ansprechperson mit Entscheidungsbefugnis auf antragstellender Seite und seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Projektbegleitung über alle Beratungsphasen von der Antragsvorbereitung, über die Antragstellung und eventuelle Antragsvervollständigung bis hin zur Entscheidung und nachgelagerten Themen wie zum Beispiel Abnahmen.

12.3 / Terminmanagement

Lange Wartezeiten und mitunter ineffiziente Beratungsgespräche sind für alle Beteiligten unbefriedigend. Die Etablierung eines effizienten Managements der Beratungstermine kann Abhilfe schaffen. Eine Beratung sollte nur nach Terminvereinbarung erfolgen, um sich allseitig gut darauf vorbereiten zu können.

12.4 / Besprechungsvorbereitung

Viele Beratungsgespräche sind von den am Verfahren Beteiligten schlecht vorbereitet und damit ineffizient. Die Gründe dafür sind vielfältig: Bauherrinnen und Bauherren beziehungsweise Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser haben den Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern vorab keine Informationen zukommen lassen, weil sie zum Beispiel glauben, im persönlichen Gespräch besser überzeugen zu können. Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter hatten keine Gelegenheit oder Zeit, sich gedanklich auf das Gespräch vorzubereiten oder vorher erforderliche Recherchen oder Abstimmungen vorzunehmen. Die Etablierung eines Vorbereitungsmanagements könnte hier verfahrensoptimierend wirken.

12.5 / Runder Tisch bei komplexen Baumaßnahmen

Oftmals entstehen Verzögerungen in bauordnungsrechtlichen Verfahren dadurch, dass zu verschiedenen Sachverhalten eine Reihe von relevanten Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern sowie Fachleuten konsultiert werden müssen. Die Informationswege und Bearbeitungszeiten sind dann mitunter kompliziert und langwierig. Wenn die relevanten Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger an einen Tisch gebracht und die Themen in einer gut vorbereiteten Runde besprochen werden, kann in der Regel Zeit gespart werden. Hier können und sollten möglichst vor dem Beginn eines Genehmigungsverfahrens potenzielle Herausforderungen identifiziert und abgestimmt werden, um das Verfahren insgesamt verlässlicher zu machen. Gerade bei vielschichtigen Beurteilungs- und Ermessensfragen können auch Lösungswege mit Blick auf eine Genehmigungsfähigkeit erörtert werden. Dieses organisatorisch aufwendige Abstimmungsverfahren im Rahmen eines runden Tisches bietet sich insbesondere bei komplexen und/oder komplizierten Baumaßnahmen an.

Der Erfolg von komplexen bauordnungsrechtlichen Verfahren liegt in der guten Vorbereitung und Prozessoptimierung und nicht – wie teilweise versucht – in der Politisierung von Entscheidungen oder Entscheidungsabläufen.

13 EXKURS – DAS PRIVATE NACHBARRECHT

Unter Nachbarrecht versteht man alle Rechtsnormen, die auf der Grundlage des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses einen angemessenen Ausgleich der widerstreitenden Interessen der Nachbarn suchen. Das Nachbarrecht ist ein Teil des bürgerlichen Rechts, also Privatrecht. Vereinzelt greifen auch öffentlich-rechtliche Vorschriften (zum Beispiel Abstandsvorschriften der NBauO [↗](#) für bauliche Anlagen) in diese Beziehungen der Nachbarn ein.

Neben nachbarrechtlichen Regelungen der §§ 903 bis 924 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) [↗](#) wurde mit dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) [↗](#) für die nicht im BGB geregelten Tatbestände ein einheitliches Landesnachbarrecht geschaffen, das folgende Verhältnisse regelt:

- Nachbarwand (§§ 3 - 15 [↗](#)) und die Grenz wand (§§ 16 - 22 [↗](#))
- Fenster- und Lichtrecht (§§ 23 - 25 [↗](#))
- Bodenerhöhungen (§ 26 [↗](#))
- Einfriedung (§§ 27 - 37 [↗](#))
- wasserrechtliches Nachbarrecht (§§ 38 - 44 [↗](#)) – weitestgehend aufgehoben und im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) [↗](#) geregelt
- Dachtraufe (§§ 45 - 46 [↗](#))
- Hammerschlags- und Leiterrecht (§§ 47 - 48 [↗](#))
- Höherführen von Schornsteinen (§ 49 [↗](#))
- Grenzabstände für Pflanzen und Waldungen (§§ 50 - 60 [↗](#))
- Grenzabstände für Gebäude im Außenbereich (§§ 61 - 62 [↗](#))

Eine Abgrenzung zum öffentlichen Baurecht sieht das NNachbG [↗](#) nicht vor, das heißt Rechte und Pflichten nach öffentlichem Recht werden durch das NNachbG nicht berührt. So hat die untere Bauaufsichtsbehörde die bei ihr eingereichten Bauanträge und Abweichungsanträge nicht unter privaten nachbarrechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen.

Eine Baugenehmigung wird „unbeschadet privater Rechte Dritter“ erteilt. Eine Bauherrin oder ein Bauherr muss daher vor Baubeginn selbst prüfen, ob der Verwirklichung der Baumaßnahme entsprechend der erteilten Baugenehmigung nachbarrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Wenn „nur“ nachbarrechtliche Vorschriften der Baumaßnahme entgegenstehen, so wird das Weiterbauen nicht bauaufsichtlich untersagt. Eine Bauherrin oder ein Bauherr muss sich dann selbst mit Nachbarn einigen – anderenfalls kann nur durch zivilgerichtliche Entscheidung angestrengt werden, ein Weiterbauen untersagen zu lassen und gegebenenfalls auf diesem Wege die Beseitigung der eingetretenen Beeinträchtigung durchzusetzen.

II. CHECKLISTEN

14 ALLGEMEINE HINWEISE UND VORBEMERKUNGEN ZU DEN CHECKLISTEN

In diesem Kapitel finden Sie verschiedene Checklisten, die Ihnen die Prüfung der formellen Anforderungen an die jeweilige Baumaßnahme erleichtern soll. Die Checklisten sind als Hilfestellung gedacht, um keine wesentlichen Aspekte zu übersehen. Angesichts der Komplexität der bauordnungsrechtlichen Verfahren können die Checklisten aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

14.1 / Checkliste Grundlagen und Verfahren

Diese Checkliste soll dabei behilflich sein, möglichst frühzeitig die Beurteilungsgrundlage(n) des öffentlichen Baurechts für die Genehmigungsplanung zu ermitteln, und darauf basierend auch festzustellen, ob ein Bauantrags- oder Mitteilungsverfahren erforderlich/möglich ist, und wenn ja welches, und darüber hinaus den bauaufsichtlichen Prüfumfang zu ermitteln, für welchen der Bauaufsichtsbehörde dann im Weiteren auch die betreffenden Bauvorlagen zur Prüfung zu übermitteln sind (beispielsweise ein Nachweis, dass sich eine Baumaßnahme innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB z einfügt, wenn diese städtebauliche Beurteilungsgrundlage zutreffend ist). Dabei ist auch zu beachten, dass ein Entwurf / eine Planung verschiedene Baumaßnahmen beinhalten kann, die unterschiedlich formal einzuordnen / zu beurteilen sind, also beispielsweise verfahrensfrei sein oder einem Baugenehmigungsvorbehalt gemäß § 59 Absatz 1 NBauO z unterliegen können.

HINWEIS zu bestehenden baulichen Anlagen / Gebäuden:

Bei Änderungen und / oder Nutzungsänderungen ist es für die Planung in der Regel erforderlich / unerlässlich, dass auch die Genehmigungssituation (Baugenehmigung) des Bestandes bekannt ist / vorliegt und beim Entwurf entsprechend berücksichtigt wird!

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Bei bestehenden baulichen Anlagen / Gebäuden: Haben diese sichtbares Holzfachwerk? Nein Ja

[Nr. 13.4 des Anhangs zu § 60 Absatz 1 NBauO](#) [↗](#)

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Bei bestehenden baulichen Anlagen / Gebäuden: Handelt es sich um ein Baudenkmal? Nein Ja

[NDSchG](#) [↗](#) in Verbindung mit [§ 59 Absatz 3 Satz 2 NBauO](#) [↗](#)

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Befindet sich die geplante Baumaßnahme in der Umgebung eines Baudenkmals? Nein Ja

[NDSchG](#) [↗](#) in Verbindung mit [§ 59 Absatz 3 Satz 2 NBauO](#) [↗](#)

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Sind sonstige Vorschriften des öffentlichen Rechts, die Anforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte oder Einrichtungen nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Satz 2 NBauO stellen, oder die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln, zu beachten? Nein Ja

[§ 2 Absatz 17 NBauO](#) [↗](#)

→ Wenn "Ja" welche (beispielsweise Naturschutzrecht, Wasserrecht, Straßenrecht o. a.):

Liegt für die geplante Baumaßnahme ein gültiger Bauvorbescheid vor? Nein Ja

[§ 73 NBauO](#) [↗](#)

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Liegt für die geplante Baumaßnahme ein gültiger Ausnahme-, Abweichungs- oder Befreiungsbescheid vor, der bereits außerhalb des Baugenehmigungs- oder Baumitteilungsverfahrens (separat / vorab) erteilt / beschieden worden ist? Nein Ja

[§ 66 NBauO](#) [↗](#) oder [§ 31 BauGB](#) [↗](#)

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Ist für die Baumaßnahme ein Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens geplant? Nein Ja

[§ 66 NBauO](#) [↗](#) oder [§ 31 BauGB](#) [↗](#)

Wenn ja, ist das von der obersten Bauaufsichtsbehörde hierfür eingeführte Formblatt zu verwenden.

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Besteht / bestehen zu Lasten des Baugrundstücks eine / mehrere Baulasteintragung(en)? Nein Ja

[§ 81 NBauO](#) [↗](#)

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Besteht / bestehen zu Gunsten des Baugrundstücks eine / mehrere Baulasteintragung(en)? Nein Ja

[§ 81 NBauO](#) [↗](#)

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Ist / sind zu Lasten des Baugrundstücks eine / mehrere Grunddienstbarkeit(en) eingetragen? Nein Ja

[§ 4 NBauO Absatz 2](#) [↗](#)

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Ist / sind zu Gunsten des Baugrundstücks eine / mehrere Grunddienstbarkeit(en) eingetragen? Nein Ja

[§ 4 NBauO Absatz 2](#) [↗](#)

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Befindet sich die geplante Baumaßnahme im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans? § 30 BauGB Z (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) Wenn <u>ja</u> , um welche Art von Bebauungsplan handelt es sich? Einfach / Qualifiziert → Ggf. Anmerkungen / Notizen:	Nein Ja
Befindet sich die geplante Baumaßnahme im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans? § 33 BauGB Z (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) Wenn <u>ja</u> , um welche Art von Bebauungsplan handelt es sich? Einfach / Qualifiziert → Ggf. Anmerkungen / Notizen:	Nein Ja
Befindet sich die geplante Baumaßnahme in einem Bereich für den die Gemeinde eine Veränderungssperre beschlossen hat? § 14 BauGB Z (Veränderungssperre) → Ggf. Anmerkungen / Notizen:	Nein Ja
Befindet sich die geplante Baumaßnahme innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils? § 34 BauGB Z (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) → Ggf. Anmerkungen / Notizen:	Nein Ja
Befindet sich die geplante Baumaßnahme im Außenbereich? § 35 BauGB Z (Bauen im Außenbereich)	Nein Ja
Wenn <u>ja</u> , handelt es sich um ein im Außenbereich privilegiertes Vorhaben? § 35 Absatz 1 BauGB Z	Nein Ja
Wenn <u>nein</u> , handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich? § 35 Absatz 2 BauGB Z	Nein Ja
Wenn <u>nein</u> , handelt es sich um ein im Außenbereich begünstigtes Vorhaben? § 35 Absatz 4 BauGB Z → Ggf. Anmerkungen / Notizen:	Nein Ja
Handelt es sich um eine bauliche Anlage oder mehrere bauliche Anlagen gemäß Definition der NBauO? § 2 Absatz 1 NBauO Z → Ggf. Anmerkungen / Notizen:	Nein Ja
Handelt es sich um ein oder mehrere Gebäude gemäß Definition der NBauO? § 2 Absatz 2 NBauO Z → Ggf. Anmerkungen / Notizen:	Nein Ja
Bei Gebäuden: Um welche Gebäudeklasse / Gebäudeklassen handelt es sich? § 2 Absatz 3 NBauO Z 1 / 2 / 3 / 4 / 5 → Ggf. Anmerkungen / Notizen:	
Bei Gebäuden: Handelt es sich um ein Wohngebäude gemäß Definition der NBauO? § 2 Absatz 4 NBauO Z → Ggf. Anmerkungen / Notizen:	Nein Ja
Handelt es sich um eine oder mehrere verfahrensfreie Baumaßnahmen? § 60 NBauO Z / Anhang zu § 60 Absatz 1 NBauO Z → Ggf. Anmerkungen / Notizen:	Nein Ja

Handelt es sich um einen oder mehrere Sonderbauten? Nein Ja

[§ 2 Absatz 5 NBauO](#) [↗](#)

Wenn ja, um welche Art von Bebauungsplan handelt es sich? **Einfach** / **Qualifiziert**

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Bei Sonderbauten: Handelt es sich um einen geregelten Sonderbau? Nein* Ja

* (keine Sonderbauvorschrift in Niedersachsen eingeführt)

[§ 2 Absatz 5 NBauO](#) [↗](#) in Verbindung mit [§ 51 NBauO](#) [↗](#)

Wenn ja, maßgebliche Sonderbauvorschrift(en):

Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO) [↗](#)

Niedersächsische Verkaufsstättenverordnung (VKVO) [↗](#)

Garagen und Stellplatzverordnung (GaStplVO) [↗](#)

Campingplatz- und Wochenendhausverordnung (CPL-Woch-VO) [↗](#)

Wenn nein, Anwendung sonstiger (maßgeblicher) Richtlinien, Vorschriften o. a.:

Industriebaurichtlinie (IndBauRL) [↗](#)

Schulbaurichtlinie (SchulbauR) [↗](#)

Herangezogene Musterbauvorschriften oder Vorschriften anderer Länder

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Ist der Standsicherheitsnachweis zu prüfen? Nein Ja

[§ 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 3 Satz 1 NBauO](#) [↗](#)

Wenn ja, ist der Standsicherheitsnachweis zur Prüfung vorzulegen.

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Ist der Brandschutznachweis zu prüfen? Nein Ja

[§ 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 3 Satz 2 NBauO](#) [↗](#)

Wenn ja, ist der Brandschutznachweis zur Prüfung vorzulegen.

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Ist die Eignung des zweiten Rettungsweges zu prüfen? Nein Ja

[§ 33 Absatz 2 NBauO](#) [↗](#)

Wenn ja, ist der Nachweis der zweiten Rettungsweges zur Prüfung vorzulegen.

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

Welche(s) Verfahren ist / sind vorgeschrieben oder kann / können gewählt werden?

[§§ 62](#) [↗](#), [63](#) [↗](#) oder [64](#) [↗](#) jeweils in Verbindung mit [§ 2 Absatz 5 NBauO](#) [↗](#)

Mitteilungsverfahren [§ 62 NBauO](#) [↗](#)

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren [§ 63 NBauO](#) [↗](#)

Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten [§ 64 NBauO](#) [↗](#)

→ Ggf. Anmerkungen / Notizen:

14.2 / Checkliste Bauvorlagen / Verfahrensunterlagen

Die bei einem Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 und 64 NBauO) für bauliche Anlagen (ausgenommen Werbeanlagen) gemäß § 5 NBauVorlVO regelmäßig mindestens erforderlichen Unterlagen sind in der nachstehenden Zusammenstellung farblich durch blauen Hintergrund bzw. im Falle von Alternativen / Optionen mittels blauer Schraffur hervorgehoben. Bei einem Mitteilungsverfahren (§ 62 NBauO) gilt diese Vorauswahl gleichermaßen.

Kennnummern mit textlicher Beschreibung für Dateinamen und Versionsangaben bei elektronischen Verfahren

Auswahl



Systematik gemäß Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 Satz 2 NBauVorlVO (nebst Anhang)

1. ANZEIGEN, MITTEILUNGEN, ANTRÄGE

01_Abruchanzeige_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 60 NBau0 [↗](#)

01_Baumitteilung_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 62 NBau0 [↗](#)

01_Bauantrag_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 67 NBau0 [↗](#)

01_Bauvoranfrage_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 73 NBau0 [↗](#)

01_Antrag-Abweichung_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 73a NBau0 [↗](#)

01_Antrag-Ausnahme_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 31 BauGB [↗](#)**Hinweis:** Erforderlich, wenn zutreffend.

01_Antrag-Befreiung_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 31 BauGB [↗](#)**Hinweis:** Erforderlich, wenn zutreffend.

01_Antrag-auf-Erlaubnis-nach-§-8-WHG_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Erforderlich, wenn zutreffend.

01_*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Für andere Anzeigen, Mitteilungen und Anträge ist eine entsprechende textliche Beschreibung* einzufügen.

2. KARTEN, PLÄNE

02_Auszug-Amtliche-Karte-1-5000_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

in der das Baugrundstück gekennzeichnet ist (§ 5 Absatz 1 Nummer 1 NBauVorlVO)

02_Einfacher-Lageplan_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 11 Absätze 2 und 3 NBauVorlVO [↗](#)**Hinweis:** Auf dem Lageplan hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser, soweit dies für die Beurteilung der Baumaßnahme erforderlich ist, die Angaben gemäß § 11 Absatz 5 NBauVorlVO einzutragen.**Hinweis:** Wenn der Lageplan sonst unübersichtlich würde, sind die Angaben nach § 11 Absatz 5 NBauVorlVO auf besonderen Blättern einzureichen.

02_Qualifizierter-Lageplan_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 11 Absätze 2 und 4 NBauVorlVO [↗](#)**Hinweis:** Alternativ zum einfachen Lageplan, wenn für die Beurteilung einer Grenzbebauung oder von Grenzabständen Angaben nach § 11 Absatz 4 NBauVorlVO erforderlich sind.

02_Gelaendehoehenplan_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 2 Absatz 2 NBauVorlVO [↗](#)**Anmerkung:** Wenn dieser zur Bearbeitung / Prüfung erforderlich ist.

02_Freiflaechenplan_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 2 Absatz 2 NBauVorlVO [↗](#)**Anmerkung:** Wenn dieser zur Bearbeitung / Prüfung erforderlich ist.**Hinweis:** Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Absatz 2 NBau0).

02_Uebersichtsplan_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 2 Absatz 2 NBauVorlVO [↗](#)**Anmerkung:** Wenn dieser zur Bearbeitung / Prüfung erforderlich ist.

02_Auszug-Liegenschaftskarte_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 11 Absatz 1 NBauVorlVO [↗](#)**Anmerkung:** Ggf. ausreichend bei Werbeanlagen

02_*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Für andere Karten und Pläne ist eine entsprechende textliche Beschreibung* einzufügen.

3. BAUZEICHNUNGEN (§ 12 NBAUVORLVO)

03_Grundrisse, Schnitte und Ansichten

§ 12 NBauVorlVO [↗](#)

Hinweis: In den Bauzeichnungen ist neben der Bemaßung der Baumaßnahme u. a. auch regelmäßig die Höhe der gewachsenen und der geplanten Geländeoberfläche anzugeben.

Jeweils erforderlich, wenn zutreffend:

03_Grundriss-KG_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

03_Grundriss-UG_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

03_Grundriss-EG_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

03_Grundriss-OG-1_JJJJ-MM-TT_V1.pdf / ggf. OG-2, OG-3 usw.

03_Grundriss-DG_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

03_Grundriss-Spitzboden_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

03_Ansicht-Nord_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

03_Ansicht-Ost_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

03_Ansicht-Sued_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

03_Ansicht-West_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

03_Schnitt-A-A_JJJJ-MM-TT_V1.pdf / ggf. B-B, C-C usw.

03_Visualisierungen

§ 2 Absatz 2 NBauVorlVO [↗](#)

Anmerkung: Wenn dies zur Bearbeitung / Prüfung erforderlich ist.

03_Perspektive-*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Als weiterer Teil der textlichen Beschreibung ist ein aussagekräftiges Stichwort* anzufügen (beispielsweise *Nord-Ost, *Sued-West o. a.).

03_Isometrie-*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Als weiterer Teil der textlichen Beschreibung ist ein aussagekräftiges Stichwort* anzufügen.

03_*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Für andere Bauzeichnungen ist eine entsprechende textliche Beschreibung* einzufügen.

Hinweis: Wenn ein Plan mehrere Bauzeichnungen beinhaltet, sind diese auch dementsprechend im Dateinamen zu berücksichtigen.

4. BAUBESCHREIBUNG, BETRIEBSBESCHREIBUNG

04_Baubeschreibung_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 13 Absatz 1 NBauVorlVO [↗](#)

04_Gebaeudeklasse-und-maszgebliche-Hoehe_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 2 Absatz 3 NBauO [↗](#)

Hinweis: Anzugeben, wenn zur Beurteilung erforderlich.

04_Rohbauwert_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Anzugeben, wenn zur Beurteilung erforderlich.

04_Herstellungswert_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Anzugeben, wenn zur Beurteilung erforderlich.

04_Notwendige-Einstellplaetze_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Erforderlich, wenn eine diesbezügliche Anforderung besteht.

04_Betriebsbeschreibung_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

§ 13 Absatz 1 NBauVorlVO [↗](#)

Hinweis: Erforderlich für betriebliche/gewerbliche und für landwirtschaftliche bauliche Anlagen

04_*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Für andere / besondere / ergänzende / zusätzliche Bau- oder Betriebsbeschreibungen ist eine entsprechende textliche Beschreibung* einzufügen.

5. BERECHNUNGEN, NACHWEISE

Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung

§ 5 Absatz 1 Nummer 8 NBauVorlVO [↗](#)

Anmerkung: Erforderlich, wenn die bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung enthält.

05_Berechnung-GRZ_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Erforderlich, wenn eine diesbezügliche Anforderung besteht.

05_Berechnung-GFZ_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Erforderlich, wenn eine diesbezügliche Anforderung besteht.

05_Berechnung-BMZ_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Erforderlich, wenn eine diesbezügliche Anforderung besteht.

05_Berechnung-Vollgeschoss-Nachweis-Geschossigkeit_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Erforderlich, wenn eine diesbezügliche Anforderung besteht.

05_Berechnung-Brutto-Rauminhalt_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Anzugeben, wenn zur Beurteilung erforderlich.

05_Berechnungen-Wohnflaeche-Nutzflaeche_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Erforderlich, wenn eine diesbezügliche Anforderung besteht.

05_Berechnung-Kinderspielplatzflaeche_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Erforderlich, wenn gemäß § 9 Absatz 3 NBauO eine diesbezügliche Anforderung besteht.

05_Einfuegenachweis-§-34-BauGB_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: In der Regel erforderlich, wenn das Vorhaben (die Baumaßnahme) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 Absatz 1 BauGB befindet.

05_Angaben-gesicherte-Erschließung-Wasser-und-Energie_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

5 Absatz 1 Nr. 7a NBauVorlVO [↗](#)

Hinweis: Erforderlich, soweit die bauliche Anlage nicht an eine öffentliche Wasser- und Energieversorgung und eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann.

05_Angaben-gesicherte-Erschließung-Verkehr_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

5 Absatz 1 Nr. 7b NBauVorlVO [↗](#)

05_Angaben-Umweltauswirkungen_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

ermittelt, beschrieben und bewertet durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung der baulichen Anlage

§ 5 Absatz 1 Nummer 9 NBauVorlVO [↗](#)

05_*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Für andere nicht unter die Nummern 6 und 7 fallende Berechnungen und Nachweise ist eine entsprechende textliche Beschreibung* einzufügen.

6. BAUTECHNISCHE NACHWEISE

06_Standsicherheitsnachweis_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: hierzu sind auch die Positionspläne beizufügen.

Hinweis: Vorzulegen, wenn Prüfpflicht gemäß § 65 Absatz 2 Satz1 Nummer 1 [↗](#) in Verbindung mit Absatz 3 Satz 1 NBauO besteht.

06_Standsicherheitsnachweis-Nachtrag-1_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: hierzu sind auch die Positionspläne beizufügen.

Hinweis: Erforderlich, wenn in Verbindung mit zu prüfendem Standsicherheitsnachweis zutreffend.

06_Standsicherheitsnachweis-Nachtrag-2_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: hierzu sind auch die Positionspläne beizufügen.

Hinweis: Erforderlich, wenn in Verbindung mit zu prüfendem Standsicherheitsnachweis zutreffend.

06_Baugrunduntersuchung_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: ggf. Gründungsgutachten wenn erforderlich.

06_Ausfuehrungszeichnung_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Vorzulegen, wenn die Prüfung in Verbindung mit zu prüfendem Standsicherheitsnachweis erforderlich ist.

06_Bewehrungsplan_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Vorzulegen, wenn die Prüfung in Verbindung mit zu prüfendem Standsicherheitsnachweis erforderlich ist.

06_Nachweis-Feuerwiderstandsfahigkeit_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Vorzulegen, wenn die Prüfung in Verbindung mit zu prüfendem Brandschutznachweis erforderlich ist.

06_Brandschutznachweis_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Vorzulegen, wenn Prüfpflicht gemäß § 65 Absatz 2 Satz1 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 3 Satz 2 NBauO besteht.

06_*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Für andere bautechnische Nachweise ist eine entsprechende textliche Beschreibung* einzufügen.

7. SONSTIGE FACHGUTACHTEN

07_Grundstuecksentwaesserungsplan_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

07_Immissionsprognose-*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Als weiterer Teil der textlichen Beschreibung ist ein aussagekräftiges Stichwort* anzufügen (beispielsweise *Laerm, *Schatten, *Geruch, *Staub o. a.).

07_Gutachten-*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Als weiterer Teil der textlichen Beschreibung ist ein aussagekräftiges Stichwort* anzufügen (beispielsweise *Laerm, *Schatten, *Geruch, *Staub o. a.).

07_Landschaftspflegerischer-Begleitplan_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Bei (zulässigen) Vorhaben im Außenbereich ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten und dem Bauantrag als Bauvorlage(n) beizufügen.

07_*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Für andere Fachgutachten ist eine entsprechende textliche Beschreibung* einzufügen.

8. WEITERE WICHTIGE DOKUMENTE

08_Nachweis-Bauvorlageberechtigung_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

08_Nachweis-Berufshaftpflichtversicherung_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

08_Vollmacht-*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Als weiterer Teil der textlichen Beschreibung ist ein aussagekräftiges Stichwort* anzufügen.

08_Erklärung-Nachbar-*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Als weiterer Teil der textlichen Beschreibung ist ein aussagekräftiges Stichwort* anzufügen.

08_Erklärung-Anerkennung-§-33-BauGB_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Erforderlich, wenn zutreffende Anforderung besteht.

08_Statistischer-Erhebungsbogen_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Erforderlich, wenn zutreffende Anforderung besteht.

Bautätigkeitsstatistik Online: <https://www.statistik-bw.de/baut/servlet/LaenderServlet>

08_*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Für andere wichtige Dokumente ist eine entsprechende textliche Beschreibung* einzufügen.

9. SONSTIGES

09_Stellungnahme-*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Als weiterer Teil der textlichen Beschreibung ist ein aussagekräftiges Stichwort* anzufügen.

09_Auszug-B-Plan-oder-Negativbescheid_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Hinweis: Die Klärung der bauplanungsrechtlichen Situation gehört zur Grundlagenermittlung.

09_Foto-*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Als weiterer Teil der textlichen Beschreibung ist ein aussagekräftiges Stichwort* anzufügen.

09_*_JJJJ-MM-TT_V1.pdf

Anmerkung: Für sonstige Bauvorlagen ist eine entsprechende textliche Beschreibung* einzufügen.

10. ALLGEMEINE HINWEISE

Hat die Bauaufsichtsbehörde zugelassen, dass Anträge, Anzeigen und Mitteilungen und die beizufügenden Bauvorlagen als Dokumente in Papierform übermittelt werden (§ 3a Absatz 2 Satz 1 NBauO [↗](#)), so sind ihr diese in dreifacher Ausfertigung (jeweils im Original) zu übersenden. Nimmt eine Gemeinde die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr, so genügen zwei Ausfertigungen (§ 4 Absatz 1 Sätze 1 und 2 NBauVorlVO [↗](#)).

Abweichend von der vorstehenden allgemeinen Regelung sind Bauvorlagen für eine Anzeige nach § 60 Absatz 3 Satz 1 NBauO [↗](#) (Abbruchanzeige) und für eine Baumaßnahme nach § 62 Absatz 1 NBauO [↗](#) (Baumitteilung) nur zweifach zu übermitteln. Nimmt eine Gemeinde die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr, so genügt eine Ausfertigung, wobei die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes (§ 65 Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 NBauO [↗](#)) und die zu prüfenden Unterlagen betreffend die Eignung des zweiten Rettungsweges (§ 33 Absatz 2 Satz 3 Halbsatz 2 NBauO [↗](#)), die nach § 62 Absatz 3 Satz 3 NBauO [↗](#) den übrigen Bauvorlagen beigelegt werden können, hiervon ausgenommen sind (§ 4 Absatz 2 NBauVorlVO [↗](#)).

Hat die oberste Bauaufsichtsbehörde Muster für Formulare für Bauanträge, andere Anträge, Anzeigen oder Mitteilungen öffentlich bekannt gemacht, so sind diese bei deren Übersendung als Dokumente in Papierform von den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern zu verwenden (§ 2 Absatz 1 Satz 2 NBauVorlVO [↗](#)).

Jede Bauvorlage muss mit dem Familiennamen, den Vornamen und der Anschrift der beruflichen Niederlassung der für den Inhalt der Unterlage verantwortlichen Person versehen sein. Jede Seite einer Bauvorlage muss mit einer Kurzbezeichnung der Bauvorlage und dem Familiennamen der für den Inhalt der Bauvorlage verantwortlichen Person versehen sein (§ 2 Absatz 4 NBauVorlVO [↗](#)).

Alle Dokumente **in Papierform** sind auf lichtbeständigem Papier und im Format DIN A4 oder auf diese Größe (DIN-gerecht) gefaltet zu übermitteln (§ 4 Absatz 1 Satz 4 NBauVorlVO [↗](#));

Bauvorlagen in Papierform sollten für die Bearbeitung zudem gelocht und auf Heftstreifen aufgezogen sein sowie alle Ausfertigungen mit identischem Inhalt in derselben Reihenfolge (entsprechend der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung) sortiert übermittelt werden;

Erklärungen nach § 3a Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 10 NBauO [↗](#) die in Papierform übermittelt werden (dürfen), müssen von der Person, die die jeweilige Erklärung abzugeben hat, unter Angabe des Tages unterschrieben sein, und Bauvorlagen die in Papierform übermittelt werden (dürfen), müssen von der Person, die für deren Inhalt jeweils verantwortlich ist unter Angabe des Tages unterschrieben sein (§ 3 a Absatz 2 NBauO [↗](#)).

Zur Bestätigung, dass die von Sachverständigen angefertigten Beiträge / Bauvorlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt werden, müssen diese bei Übermittlung in Papierform zusätzlich auch von der bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin oder dem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser mit Tagesangabe (jeweils im Original) unterschrieben sein (§ 53 Absatz 2 NBauO [↗](#)).

III. FORMBLÄTTER, FORMULARE UND VORDRUCKE

15 ALLGEMEINE HINWEISE UND VORBEMERKUNGEN ZU DEN FORMULAREN UND VORDRUCKEN

Die oberste Bauaufsichtsbehörde in Niedersachsen hat Mindestangaben für Bauanträge, Anzeigen, Mitteilungen etc. öffentlich bekannt gemacht. Diese Vorgaben haben die Bauaufsichtsbehörden beim Anbieten ihrer Verwaltungsleistungen über einen elektronischen Zugang zu berücksichtigen. Bei Anträgen in Papierform sind die entsprechenden Formblätter zu verwenden. Diese Dokumente sind im Abschnitt „Verbindlich eingeführte Formblätter“ aufgeführt und soweit vorhanden mit entsprechenden LINKS (↗) versehen.

Über die verbindlich eingeführten Formblätter hinaus sind im Bürger- und Unternehmensservice (BUS) des Landes Niedersachsen auch noch weitere unverbindliche Formulare und Vordrucke hinterlegt, welche bei Bedarf für weitere Anträge/Bauvorlagen verwendet werden können. Diese Dokumente sind im Abschnitt „Weitere Formulare und Vordrucke“ aufgeführt und soweit vorhanden ebenfalls mit entsprechenden LINKS (↗) versehen. Fehlende Links waren zum Zeitpunkt dieser Ausgabe nicht (mehr) verfügbar, sollen aber zukünftig ergänzt werden, wenn dies wieder der Fall ist. Bei weitergehendem Bedarf empfiehlt sich auch ein Blick auf die Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörden, hier werden häufig auch hilfreiche Vordrucke und Formulare angeboten.

Da die Links auf fremde Inhalte verweisen (Land Niedersachsen Zentrale Formularservicestelle), wird keine Haftung für deren Aktualität, Richtigkeit usw. übernommen.

15.1 / Verbindlich eingeführte Formblätter

Abbruchanzeige gem. § 60 Abs. 3 NBauO (Anlage 1) ↗

[\[BUS Niedersachsen – Formularservice: NBauO-015-NI-FL_ANLAGE-1_Abbruchanzeige-§-60-Abs-3_IA_neu-2022.pdf\]](#)

Mitteilung gem. § 62 NBauO (Anlage 2) ↗

[\[BUS Niedersachsen – Formularservice: NBauO-014-NI-FL_ANLAGE-2_Mitteilung-§-62_IA_neu-2022.pdf\]](#)

Formblatt Bauantrag gem. § 63 bzw. 64 NBauO (Anlage 3) ↗

[\[BUS Niedersachsen – Formularservice: NBauO-019-NI-FL_ANLAGE-3_Bauantrag-§-63-64_IA_neu-2022.pdf\]](#)

Abweichungs- / Ausnahme- / Befreiungsantrag gem. § 66 NBauO (Anlage 4) ↗

[\[BUS Niedersachsen – Formularservice: NBauO-016-NI-FL_ANLAGE-4_Abweichung-§-66_IA_neu-2022.pdf\]](#)

Formblatt Bauvoranfrage gem. § 73 Abs. 3 NBauO (Anlage 5) ↗

[\[BUS Niedersachsen – Formularservice: NBauO-017-NI-FL_ANLAGE-5_Bauvoranfrage-§-73_IA_neu-2022.pdf\]](#)

15.2 / Weitere Formulare und Vordrucke

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 i.V. § 3 Abs. 2 WEG - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBau0-B26-NI-FL_Antrag-auf-Erteilung-Abgeschlossenheitsbescheinigung.pdf\]](#)

Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NDSCHG-001-NI-FL_Antrag-auf-Erteilung-einer-denkmalrechtlichen-Genehmigung.pdf\]](#)

Antrag auf Löschung / Verzicht einer Baulast - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBAU0-024-NI-FL_Antrag-Loeschung-Baulast.pdf\]](#)

Antrag auf Schlussabnahme gemäß § 77 Abs. 1 NBauO - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBAU0-B19-NI-FL_Antrag-auf-Schlussabnahme-gemaess-80-Abs-1-NBauO.pdf\]](#)

Antrag auf Teilbaugenehmigung gemäß § 70 NBauO - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBAU0-B22-NI-FL_Antrag-auf-Teilbaugenehmigung.pdf\]](#)

Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung, der Teilbaugenehmigung bzw. des Bauvorbescheides (§ 71 i.V. § 73 NBauO) - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBau0-B03-NI-FL_Antrag-auf-Verlaengerung-Geltungsdauer-Baugenehmigung-Teilbaugenehmigung-Bauvorbescheid.pdf\]](#)

Baubeginnanzeige gemäß § 76 Abs. 1 NBauO - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBAU0-B17-NI-FL_Baubeginnanzeige-gemaess-76-Abs-1-NBauO.pdf\]](#)

Baubeginnvorbehalt - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBau0-B27-NI-FL_Antrag-Baubeginnvorbehalt-bau-technische-Nachweise.pdf\]](#)

Baubeschreibung - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBau0-B21-NI-FL_Baubeschreibung\]](#)

Baubeschreibung Werbeanlagen gemäß § 5 BauVorlVO - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBau0-B21-NI-FL_Baubeschreibung\]](#)

Erklärung zur Anerkennung der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans gemäß § 33 BauGB - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBau0-B08-NI-FL_Erklaerung-zur-Anerkennung-der-Festsetzungen-des-zukuenftigen-B-Plans.pdf\]](#)

Erläuterungsbericht zum vorbeugenden Brandschutz gemäß § 11 BauVorlVO - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBAU0-023-NI-FL_Erlaeuterungsbericht-zum-vorbeugenden-Brandschutz.pdf\]](#)

Fertigstellungsanzeige gemäß § 76 Abs. 1 NBauO - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBAU0-B18-NI-FL_Fertigstellungsanzeige-gemaess-76-Abs-1-NBauO.pdf\]](#)

Nachbarzustimmung gemäß § 68 Abs. 4 NBauO - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBAU0-021-NI-FL_Nachbarzustimmung.pdf\]](#)

Vollmacht für die Entwurfsverfasserin / den Entwurfsverfasser zur Wahrnehmung der verfahrensrechtlichen Angelegenheiten - (Niedersachsen) [↗](#)

[\[BUS Niedersachsen - Formularservice: NBau0-B04-NI-FL_Vollmacht-fuer-Entwurfsverfassende.pdf\]](#)

Herausgeber

Architektenkammer
Niedersachsen
Laveshaus
Friedrichswall 5
30159 Hannover
info@aknds.de
www.aknds.de

Ingenieurkammer Niedersachsen
Hohenzollernstr. 52
30161 Hannover
www.ingenieurkammer.de