



## **ÄNDERUNG DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG**

### **Änderung zum 1. Juli 2005 in Kraft getreten**

Der Niedersächsische Landtag hat am 23.06.2005 ein Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und anderer Rechtsvorschriften beschlossen (Nds. GVBl. 2005, 208 f.). Das Gesetz tritt am 01.07.2005 in Kraft.

Wesentliche Änderungen betreffen die Genehmigungsfreiheit von Antennenanlagen und damit einhergehende Nutzungsänderungen oder Änderungen der äußeren Gestalt bestehender baulicher Anlagen. Außerdem werden mit der letzten Novelle eingeführte Verpflichtungen zur Errichtung rollstuhlgerechter Wohnungen ausgesetzt.

Im Übrigen ist unter anderem § 69 (Genehmigungsfreie Baumaßnahmen - Anhang) geändert und ein neuer § 75 b (Weitere Vereinfachung) sowie eine ergänzende Regelung zur Grundstücksteilung im § 94 eingefügt worden. Schließlich wurde die Übergangsvorschrift (§ 100) ergänzt.

#### **1. Genehmigungsfreiheit, Antennenanlagen**

Die nach § 69 Abs. 1 in Verbindung mit dem Anhang freigestellten baulichen Anlagen und Teile sind um weitere Baumaßnahmen ergänzt worden, welche im Zusammenhang mit den dort genannten baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen geregelt sind.

Die bisherige Nr. 4.2 des Anhangs wird wie folgt ergänzt:

„4.2 Antennen, die einschließlich der Masten nicht höher als 10 m sind, und zugehörige Versorgungseinheiten bis 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (Antennenanlagen); genehmigungsfrei ist auch die mit der Errichtung und Nutzung solcher Antennenanlagen verbundene Änderung der Nutzung oder äußeren Gestalt bestehender baulicher Anlagen, in, auf oder an denen diese errichtet werden,“

Die Neuregelung trägt dem Umstand Rechnung, dass Antennenanlagen (insbesondere für Mobilfunkanlagen) zwar nach der bisherigen Fassung genehmigungsfrei waren, damit verbundene Nutzungsänderungen der Träger-Gebäude aber gleichzeitig der Genehmigungspflicht unterliegen konnten. Solche Nutzungsänderungen sind im Rahmen der neuen Nr. 4.2 nunmehr ebenfalls genehmigungsfrei.

Ergänzt wurde auch Nr. 14.9 des Anhangs: land- oder forstwirtschaftliche Wirtschaftswege mit wassergebundener Decke bis 3,50 m Fahrbahnbreite sowie Rückwege, die einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, sind danach ebenfalls genehmigungsfrei.



## 2. Barrierefreiheit

Nach § 44 Abs. 3 Satz 2 mussten seit der letzten Novellierung in jeder achten Wohnung eines Gebäudes die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder die Kochnische nicht nur barrierefrei, sondern zusätzlich rollstuhlgerecht sein. Die Praktikabilität dieser Vorschrift war im Anhörungsverfahren bereits, insbesondere von Wohnbaugesellschaften und gewerblichen Vermietern, angezweifelt worden.

Der Gesetzgeber hat nun diese Anforderung nicht insgesamt gestrichen, sondern „befristet ausgesetzt“. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Anforderung des § 44 Abs. 3 Satz 2 nicht für Gebäude gelten wird, deren Errichtung während des Zeitraums vom 01.07.2005 bis zum 30.06.2009 genehmigt wird oder, sofern keine Baugenehmigung erforderlich ist, mit deren Errichtung während dieses Zeitraums rechtmäßig begonnen wurde.

## 3. Sonstiges

Der neue § 75 b lässt die Prüfung von Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung insgesamt entfallen. Der Entwurfsverfasser muss eine Erklärung über die Einhaltung der Anforderungen einreichen. Der Bauherr kann aber eine Prüfung beantragen.

Ist eine Grundstücksteilung nach § 94 nicht genehmigungspflichtig oder gilt sie als genehmigt, so stellt die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein „Zeugnis“ aus; dieses Zeugnis steht im Übrigen einer Genehmigung gleich.

Entwurfsverfasser, die seit dem 01.01.1971 ständig andere als die in § 58 Abs. 6 Nr. 2 genannten Entwürfe verfasst haben, sind bis zum 31.12.2020 weiterhin planvorlageberechtigt, wenn sie diese Befugnis durch die seinerzeit zuständige oberste Bauaufsichtsbehörde nach § 100 erteilt bekommen haben.

RA Axel Plankemann  
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 02/2010