

Merkblatt

Verfahrens- und genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Verfahrensfreie Baumaßnahmen gemäß § 60 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO):

Die verfahrensfreien Baumaßnahmen sind im Anhang zu § 60 NBauO geregelt. Hier sind ca. 100 Maßnahmen aufgeführt, die baurechtlich von geringerer Bedeutung sind, so dass eine bauordnungsrechtliche Prüfung nicht erforderlich ist. Unabhängig von der Baugenehmigungsfreiheit müssen auch diese Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Hierzu zählen insbesondere z.B. die Grenzabstandsvorschriften, die örtlichen Bauvorschriften, die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Anforderungen des Denkmalschutzes und vieles Andere mehr. Sollten Abweichungen vom öffentlichen Baurecht erforderlich werden, sind diese vor Ausführung der Maßnahme mit dem zu verwendenden Formular zu beantragen.

Unter diese Freistellung fallen z. B.:

- Garagen bis zu 30 m² Grundfläche,
- Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche und 3 m Tiefe
- gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen bis zu einer bestimmten Größe
- Gartengerätehäuser und Vorbauten mit einem Volumen von bis zu 40 m³ im Innenbereich bzw. Bebauungsplangebiet oder bis zu 20 m³ im Außenbereich
- Fenster und Türen innerhalb von vorhandenen Öffnungen
- Dacheindeckungen (Auswechslung gegen vorhandene)

Weiterhin verfahrensfrei bleiben auch Nutzungsänderungen, wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung keine weitergehenden Anforderungen stellt, sowie die Instandhaltung baulicher Anlagen.

Genehmigungsfreie Baumaßnahmen gemäß § 62 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Für bestimmte bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans ist keine Baugenehmigung erforderlich.

Es handelt sich hierbei um folgende Vorhaben:

- Wohngebäude der **Gebäudeklassen 1, 2 und 3** in Kleinsiedlungsgebieten sowie reinen, allgemeinen oder besonderen Wohngebieten (auch mit Räumen für freie Berufe, sofern die Wohnnutzung überwiegt)
- sonstige Gebäude der **Gebäudeklassen 1 und 2** in Gewerbe- und Industriegebieten
- bauliche Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten, die keine Gebäude sind
- Nebengebäude und Nebenanlagen für die genannten Gebäude

Für die Anfertigung des Entwurfs der genehmigungsfreien Baumaßnahmen ist eine/n qualifizierten Entwurfsverfasser/in zu bestellen, der/die die Richtigkeit der Unterlagen zeichnet. Dieser muss ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert sein. Verantwortlich für die Baumaßnahme ist jedoch der Bauherr.

Im Anzeigeverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr, ob das Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht. Der Bauherr hat jedoch das Recht, zwischen der Genehmigungsfreiheit mit dem Mitteilungsverfahren einerseits und dem **vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO)** andererseits zu wählen.

Die Mitteilung über das genehmigungsfreie Bauvorhaben ist mit den Bauvorlagen bei der zuständigen Gemeinde einzureichen. Diese bestätigt die gesicherte Erschließung des Bauvorhabens, sofern diese gegeben ist, und leitet sämtliche Unterlagen an die Bauaufsichtsbehörde zur Archivierung weiter, sofern sie nicht die Maßnahme untersagt.