

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 03. April 2012

(Nds. GVBl. S. 46 -VORIS 21072-)

1. Allgemeines

Zielsetzung bei der **Neufassung** der **NBauO** ist primär die **Verfahrensstraffung und - beschleunigung** sowie die **Streichung** entbehrlicher **Vorschriften**, um ein **kostensparendes Bauen** in Niedersachsen zu fördern. Hierdurch ergeben sich **Änderungen** von sowohl **materiell-rechtlichen** als auch der **verfahrens-rechtlichen** Bestimmungen.

In **materiell-rechtlicher** Hinsicht sind als bedeutsamste **Veränderungen** die **Modifizierung des Grenzabstandsrechts**, die Verpflichtung zur **Errichtung von Spielplätzen** ab einer bestimmten Wohnungsanzahl eines Gebäudes, neue **Vorgaben hinsichtlich des Brandschutzes** sowie das **Erfordernis** einer **Bauleiterin/Bauleiters** nach § 55 NBauO zu nennen.

In **verfahrens-rechtlicher** Hinsicht ist der stark **veränderte Anwendungsbereich** der ansonsten **weitestgehend unverändert** gebliebenen **Genehmigungsverfahren** für Baumaßnahmen in den §§ 59 ff. NBauO anzusprechen.

2. Verfahrensrechtliche Änderungen der neuen NBauO

Die **Neufassung** der NBauO beinhaltet in **verfahrensrechtlicher** Hinsicht **Änderungen**. Zwar **behält** die Neufassung die bereits in der alten Fassung **vorhandenen Grundtypen** bei, jedoch haben sich die **Anwendungsbereiche** dieser Verfahren grundlegend **geändert**:

1. das sind die **verfahrensfreien Baumaßnahmen** (§ 60 NBauO)
2. die **sonstigen genehmigungsfreien Baumaßnahmen** (§ 62 NBauO)
3. das **vereinfachte Baugenehmigungsverfahren** (§ 63 NBauO) und
4. das vormals **regulär** anzuwendende **Baugenehmigungsverfahren** (§ 64 NBauO).

zu 1.) Der **Katalog** der **verfahrensfreien Baumaßnahmen**, also die von einem **Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren** gänzlich **ausgenommenen Vorhaben**, wird gemäß **§ 60 NBauO** in Verbindung mit dem Anhang zur NBauO **erweitert**. Hierunter fallen nun z. B. Garagen und Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche.

zu 2.) Die **Genehmigungsfreistellung** für **Wohngebäude** in durch Bebauungsplan **ausgewiesenen Wohngebieten** wird in **§ 62 NBauO** auf **Wohngebäude** mit Räumen für **freie Berufe erweitert**. Zusätzlich werden **sonstige Gebäude** (z. B. freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche) in **Gewerbe- und Industriegebieten** in die **Genehmigungsfreistellung** mit **einbezogen**.

In der **Zukunft bleibt** jedoch weiterhin eine **Wahlfreiheit** der Bauherrin/Bauherrn zwischen **Genehmigungsfreistellung** nach § 62 NBauO einerseits und dem u. g. **vereinfachten Baugenehmigungsverfahren** nach § 63 NBauO andererseits **erhalten**.

zu 3.) Der **Anwendungsbereich** des **vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens** nach **§ 63 NBauO** wird auf alle **genehmigungspflichtigen** baulichen **Anlagen ausgeweitet**, die nicht Sonderbauten sind. Dieses Verfahren wird dadurch zum **Regelverfahren** in Niedersachsen. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren erfolgt **keine vollständige baurechtliche Prüfung**, dementsprechend ist das **Verfahren** auch **kostengünstiger**.

Zum **Prüfungsumfang** des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens **gehören** das städtebauliche Planungsrecht, die Abstandsvorschriften, die Stellplatzpflicht, „bautechnische Nachweise“ und „**sonstige Vorschriften des öffentlichen Baurechts**“, nämlich die **sogenannten Baunebenrechte**, wie zum Beispiel das Denkmalschutzrecht, das **Immissionsschutzrecht**, das **Wasserrecht** sowie das Natur- und Landschaftsschutzrecht.

zu 4.) Das **vormals generell** durchzuführende **Baugenehmigungsverfahren** ist nunmehr in **§ 64 NBauO** geregelt und wird nur noch für **Sonderbauten** angewendet. **Sonderbauten** sind unter anderem Hochhäuser, größere Bürogebäude, Krankenhäuser und **genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz**.

Dieses Verfahren **zielt** weiterhin auf eine **umfassende Prüfung** der auf das jeweilige Bauvorhaben vorgegebenen Anforderungen des öffentlichen Baurechts und damit auf eine **Baugenehmigung** als **umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung**.

Achtung!

Die **Vereinbarkeit** der **Bauvorlagen** mit den **Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung** wird aber **nur geprüft**, wenn die Bauherrin/Bauherr dies **verlangt (§ 64 Satz 2)**.

In diesem **Zusammenhang** bleibt auch festzuhalten, dass die **Vorlage** der **Erklärung** des Entwurfsverfassers **entfallen ist**.

3. Inkrafttreten

Um den am Bau Beteiligten Zeit zu geben, die neuen Regeln kennenzulernen, **traten** die Bestimmungen der **neuen NBauO** erst am **1. November 2012 in Kraft**. Nur die Regelungen zu den **Rauchwarnmeldern**, der Errichtung von **Kleinkinderspielplätzen** und dem **reduzierten Regelabstand** zwischen Gebäuden sind am **13. April 2012**, nach der Verkündung des Gesetzes, **in Kraft getreten**.

Stand: 12/2012