

**Merkblatt „Baugenehmigungsverfahren Sonderbau“
Bauantrag gem. § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)**

- 1. Voraussetzungen für einen Bauantrag gem. § 64 NBauO:**

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 64 NBauO wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 NBauO.

 - 2. Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 NBauO sind u.a.:**
 - bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
 - Gebäude mit mindestens einem Geschoss mit mehr als 1.600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,
 - Gebäude mit mindestens einem Raum, der einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dient und eine Grundfläche von mehr als 400 m² hat,
 - Gebäude mit mindestens einem Raum, der der Nutzung durch > 100 Personen dient,
 - Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume eine Grundfläche von insg. > 800 m² haben,
 - Versammlungsstätten, Räume > 200 Besucherinnen und Besucher,
 - Versammlungsstätten im Freien mit Tribüne für > 1.000 Besucherinnen und Besucher,
 - Schank- und Speisegaststätten > 40 Plätze in Gebäuden, > 1.000 Plätze im Freien,
 - Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten,
 - Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche,
 - Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen, Tagesstätten für Kinder (>10 Kinder), Tagesstätten für Menschen mit Behinderung oder alte Menschen, Einrichtungen zur Unterbringung von Personen (z. B. Wohnheime),
 - Schulen, Hochschulen, o. ä.

 - 3. Folgende Unterlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser entsprechend der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung (NBauVorlVO) elektronisch eingereicht werden:**
 - 3.1. Digitale Bauantragstellung für das Baugenehmigungsverfahren gem. § 64 NBauO

 - 3.2. Bauvorlagen (nicht abschließende Aufzählung):
 - einfacher oder qualifizierter amtlicher und aktueller Lageplan M 1:500 mit Eintragung und Vermaßung der geplanten Baumaßnahme, Angabe der Abstände zu den Grundstücksgrenzen, Darstellung aller versiegelten Flächen, ggf. Darstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans, ggf. Darstellung der vorh. und/oder geplanten Baulasten,
 - Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Höhenschnitt, Ansichten, Stellplatznachweis, farbig angelegt, M 1:100),
 - Berechnungen (GRZ, GFZ, umbauter Raum, Wohn- u. Nutzungsflächen, Vollgeschosse, Anzahl der notwendigen Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Rohbaukosten oder Herstellungswert, ggf. Anzahl der gem. Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen),
 - Angabe zu der Gebäudeklasse und der Höhe des Gebäudes im Sinne des § 2 Abs. 3 Sätze 1 bis 3 NBauO.
- Bitte wenden! →→→

- Baubeschreibung mit Angaben zu Art der Nutzung des Gebäudes, baulichen Maßnahmen sowie vorhandenen und eingesetzten Materialien (Decken, Wände, Dächer etc.), ggf. bestehenden und geplanten Brandschutzqualitäten.
- 3.3. Bei jeder gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung zusätzlich:
- Betriebsbeschreibung mit Angaben zu
 - Art der gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung,
 - Betriebsabläufen und Geschäftszeiten,
 - Anzahl von Personen (ständige Benutzer und Besucher),
 - ggf. Geräusch- und Geruchsimmissionen (Anlagen, Tätigkeiten, Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück),
 - ggf. Art des Warenangebotes und der Art u. Weise der Lagerung,
 - ggf. Anzahl und Standort von (Geld-)Spielgeräten und
 - ggf. angebotenen Speisen und Getränken etc.
- 3.4. Bei landwirtschaftlichen Vorhaben zusätzlich:
- landwirtschaftliche Betriebsbeschreibung
 - qualifizierter Flächennachweis
- 3.5. Nachweise der Standsicherheit
- 3.6. Nachweise des Brandschutzes, ggf. objektbezogenes Brandschutzkonzept
- 3.7. Erhebungsbogen über Bautätigkeit

Hinweis: Die Bauaufsichtsbehörde behält sich vor, ggf. Gutachten und weitere Nachweise, sofern sie für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind, nachzufordern!

4. Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen:

Notwendige Abweichungen vom Bauordnungsrecht gemäß § 66 NBauO und Ausnahmen oder Befreiungen vom Planungsrecht gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Baugenehmigungsverfahren einzeln zu beantragen.

5. Gebühren:

Die Gebühren werden nach der Baugebührenordnung (BauGO), Anlage 1, Nr. 1.2 errechnet, in der Regel bei Neubauten auf der Grundlage des Brutto-Rauminhaltes (m³) in Abhängigkeit des jeweiligen Rohbauwertes gem. Anlage 2 der BauGO. Bei Nutzungsänderungen wird die Gebühr auf Grundlage der Nutzungsfläche (m²) in Abhängigkeit vom Wert des Gegenstandes (Wohnen/Gewerbe) bzw. nach Zeitaufwand errechnet. Mindestgebühr beträgt jeweils: 90,00 €. Baulasten, Abweichungen, Befreiungen, Prüfung weiterer Nachweise (Standsicherheit) werden zusätzlich gesondert berechnet.

6. digitale Antragstellung/Formulare:

- Serviceportal der Stadt Peine – Online Dienstleistungen – Bauen & Wohnen
- Stadt Peine Abteilung Bauordnung, Kantstraße 5, 31224 Peine
- Erhebungsbogen unter: www.statistik-bw.de/baut/servlet/LaenderServlet