

Merkblatt „Verfahrensfreie Baumaßnahmen“ gemäß § 60 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Grundsätzlich benötigen Bauherrinnen und Bauherren gem. § 59 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für jede Baumaßnahme eine Baugenehmigung. Zu beachten ist, dass zu den Baumaßnahmen auch Abbrüche, Änderungen und Nutzungsänderungen, selbst wenn baulich nichts verändert wird, gehören können.

§ 60 NBauO dagegen nennt eine Reihe von Maßnahmen, die ohne jegliches Verfahren durchgeführt werden dürfen. Dazu gehören bauliche Maßnahmen mit geringen Ausmaßen, wie bestimmte Gebäude und Vorbauten bis 40 m³, Garagen unter bestimmten Voraussetzungen, der Einbau von Fenstern und Türen in fertiggestellten Wohngebäuden, bestimmte weitere Nebenanlagen, Einfriedungen bis zu einer bestimmten Höhe, usw.

Für diese Maßnahmen entfällt das formelle Baugenehmigungsverfahren.

Verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen aber dennoch die Anforderungen des öffentlichen Baurechts einhalten. Dazu gehören neben den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung selbst (wie z. B. Brandschutz- und Grenzabstandsbestimmungen) auch das städtebauliche Planungsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Die Regelungen eines Bebauungsplanes, die Voraussetzungen des § 34 BauGB oder die Bestimmungen zum Bauen im Außenbereich sind also zu berücksichtigen. Für den Fall, dass Baumaßnahmen nur unter Verwendung von Befreiungen, Ausnahmen oder Abweichungen dem öffentlichen Baurecht entsprechen, sind diese vor Durchführung der Maßnahme unabhängig von der Verfahrensfreiheit gesondert zu beantragen.

Außerdem müssen auch die sogenannten Baunebenrechte beachtet werden, wie z.B. das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, das Niedersächsische Naturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz oder auch das Wasserrecht.

Verantwortlich für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts ist in diesen Fällen allein die Bauherrin oder der Bauherr.

Es empfiehlt sich, vor der Durchführung solcher verfahrensfreien Maßnahmen fachkundige Hilfe einzuholen. Zu nennen wären hier als Fachleute Architektinnen/Architekten und Bauingenieurinnen/Bauingenieure.

Auch im Bauordnungsamt der Stadt Peine beraten wir für Vorhaben im Stadtgebiet gerne. Eine solche Beratung kann in der zur Verfügung stehenden Zeit jedoch nicht abschließend und vollständig sein und deshalb lediglich eine grobe Einschätzung der Zulässigkeit darstellen.

Ein Beratungsgespräch hat nicht den Charakter einer erteilten Baugenehmigung, die Verantwortung bleibt folglich bei der Bauherrin oder beim Bauherrn.

Für den Fall, dass sich im Nachhinein baurechtliche Mängel zeigen, wird nicht ausgeschlossen, dass ordnungsrechtliche Verfahren wie z.B. Beseitigungsanordnungen eingeleitet werden können.