

Gesetzentwurf

Der Niedersächsische Ministerpräsident

Hannover, den 21.12.2010

Herrn
Präsidenten des Niedersächsischen Landtages
Hannover

Sehr geehrter Herr Präsident,

in der Anlage übersende ich den von der Landesregierung beschlossenen

Entwurf einer Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

nebst Begründung mit der Bitte, die Beschlussfassung des Landtages herbeizuführen. Gleichzeitig beantrage ich, den Gesetzentwurf gemäß § 24 Abs. 2 Satz 1 der Geschäftsordnung des Niedersächsischen Landtages sogleich an einen Ausschuss zu überweisen. Entsprechend dem Beschluss des Landtages vom 18. Juni 1997 (Drs. 13/3022) hat eine Gesetzesfolgenabschätzung stattgefunden.

Federführend ist das Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration.

Mit freundlichen Grüßen

David McAllister

Entwurf

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Inhaltsübersicht

Erster Teil

Allgemeine Vorschriften

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Begriffe
- § 3 Allgemeine Anforderungen

Zweiter Teil

Das Grundstück und seine Bebauung

- § 4 Zugänglichkeit des Baugrundstücks, Anordnung und Zugänglichkeit der baulichen Anlagen
- § 5 Grenzabstände
- § 6 Hinzurechnung benachbarter Grundstücke
- § 7 Abstände auf demselben Baugrundstück
- § 8 Grundstücksteilungen
- § 9 Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze

Dritter Teil

Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen

- § 10 Gestaltung baulicher Anlagen
- § 11 Einrichtung der Baustelle
- § 12 Standsicherheit
- § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse
- § 14 Brandschutz
- § 15 Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz
- § 16 Verkehrssicherheit

Vierter Teil

Bauprodukte und Bauarten

- § 17 Bauprodukte
- § 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- § 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- § 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- § 21 Bauarten
- § 22 Übereinstimmungsnachweis
- § 23 Übereinstimmungserklärung des Herstellers
- § 24 Übereinstimmungszertifikat
- § 25 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

Fünfter Teil

Der Bau und seine Teile

- § 26 Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen
- § 27 Wände und Stützen
- § 28 Außenwände
- § 29 Trennwände
- § 30 Brandwände
- § 31 Decken und Böden
- § 32 Dächer
- § 33 Rettungswege
- § 34 Treppen
- § 35 Notwendige Treppenräume
- § 36 Notwendige Flure, Ausgänge
- § 37 Fenster, Türen, und sonstige Öffnungen
- § 38 Aufzüge
- § 39 Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle
- § 40 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung
- § 41 Anlagen zur Wasserversorgung, für Abwässer und Abfälle
- § 42 Blitzschutzanlagen

Sechster Teil**Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen**

- § 43 Aufenthaltsräume
- § 44 Wohnungen
- § 45 Toiletten und Bäder
- § 46 Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge
- § 47 Notwendige Einstellplätze
- § 48 Fahrradabstellanlagen
- § 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen
- § 50 Werbeanlagen
- § 51 Sonderbauten

Siebter Teil**Verantwortliche Personen**

- § 52 Bauherr
- § 53 Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser
- § 54 Unternehmer
- § 55 Bauleiterin und Bauleiter
- § 56 Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke

Achter Teil

Behörden

- § 57 Bauaufsichtsbehörden
- § 58 Aufgaben, Befugnisse und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden

Neunter Teil

Genehmigungserfordernisse

- § 59 Genehmigungsvorbehalt
- § 60 Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige
- § 61 Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen
- § 62 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Zehnter Teil

Genehmigungsverfahren

- § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- § 64 Baugenehmigungsverfahren
- § 65 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung
- § 66 Abweichungen
- § 67 Bauantrag und Bauvorlagen
- § 68 Beteiligung der Nachbarn
- § 69 Behandlung des Bauantrags
- § 70 Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung
- § 71 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung
- § 72 Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen
- § 73 Bauvoranfrage und Bauvorbescheid
- § 74 Bauaufsichtliche Zustimmung
- § 75 Genehmigung fliegender Bauten

Elfter Teil

Sonstige Vorschriften über die Bauaufsicht

- § 76 Bauüberwachung
- § 77 Bauabnahmen
- § 78 Regelmäßige Überprüfung
- § 79 Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen sowie verfallende bauliche Anlagen
- § 80 Ordnungswidrigkeiten
- § 81 Baulasten, Baulastenverzeichnis

Zwölfter Teil

Ausführungsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften

- § 82 Verordnungen
 - § 83 Technische Baubestimmungen
 - § 84 Örtliche Bauvorschriften
 - § 85 Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen
 - § 86 Übergangsvorschriften
 - § 87 Inkrafttreten
- Anhang zu § 60 Abs.1

Erster Teil

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Geltungsbereich

(1) ¹Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen, Bauprodukte und für Baumaßnahmen. ²Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes an sie Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. öffentliche Verkehrsanlagen sowie Eisenbahnanlagen, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, jeweils einschließlich des Zubehörs, der Nebenanlagen und der Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen und Einrichtungen unter der Aufsicht der Bergbehörden, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen, die dem Ferntransport von Stoffen, der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität oder Wärme, der öffentlichen Abwasserbeseitigung, der Telekommunikation oder dem Rundfunk dienen, sowie
4. Kräne und Krananlagen.

§ 2

Begriffe

(1) ¹Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. ²Bauliche Anlagen sind auch

1. ortsfeste Feuerstätten,
2. Werbeanlagen (§ 50),
3. Warenautomaten, die von einer allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünfläche aus sichtbar sind,
4. Aufschüttungen, Abgrabungen und künstliche Hohlräume unterhalb der Erdoberfläche,
5. Anlagen, die auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich sind oder dazu bestimmt sind, vorwiegend ortsfest benutzt zu werden,
6. Gerüste,
7. Fahrradabstellanlagen (§ 48),
8. Lagerplätze, Abstell- und Ausstellungsplätze,

9. Stellplätze (§ 46),
10. Camping- und Wochenendplätze,
11. Spiel- und Sportplätze,
12. Freizeit- und Vergnügungsparks und
13. sonstige Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen.

³Anlagen sind bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen.

(2) Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(3) ¹Gebäude sind in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:
 - a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei selbstständig benutzbaren Teilen (Nutzungseinheiten) von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche und
 - b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,
2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche,
3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,
4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche,
5. Gebäudeklasse 5:

von den Nummern 1 bis 4 nicht erfasste sowie unterirdische Gebäude.

²Höhe im Sinne des Satzes 1 ist die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche im Mittel. ³Führt ein Rettungsweg für das Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr (§ 33 Abs. 2 Satz 2), so ist die Höhe abweichend von Satz 2 die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Stelle der Geländeoberfläche, von der aus der Aufenthaltsraum über die Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist. ⁴Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die nicht unter Satz 1 Nr. 1 Buchst. b fallen, werden unabhängig von ihrer Höhe in entsprechender Anwendung des Flächenmaßes in Bezug auf die Gesamtgrundfläche ihrer Geschosse den Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 zugeordnet. ⁵Die Grundfläche einer Nutzungseinheit im Sinne dieses Gesetzes ist die Brutto-Grundfläche; bei der Berechnung der Grundfläche nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

(4) Wohngebäude sind Gebäude, die nur Wohnungen und Räume, die den Zwecken des Wohnens dienen, wie Garagen, enthalten.

(5) ¹Sonderbauten sind

1. Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m (Hochhäuser),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude, deren größtes Geschoss mehr als 1 600 m² Grundfläche hat, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,

4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
5. Gebäude mit mindestens einem Geschoss, das mit mehr als 400 m² seiner Grundfläche Büro- oder Verwaltungszwecken dient,
6. Gebäude mit mindestens einem Raum, der der Nutzung durch mehr als 100 Personen dient,
7. Versammlungsstätten
 - a) mit einem Versammlungsraum, der mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst, oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn die Versammlungsräume einen gemeinsamen Rettungsweg haben,
 - b) im Freien mit mindestens einer Fläche für Aufführungen oder mit einer Freisportanlage, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Plätzen für Gäste, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche,
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Pflege, Betreuung oder Unterbringung von Personen,
10. Tagesstätten für Kinder, Menschen mit Behinderungen oder alte Menschen,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
13. Camping- und Wochenendplätze,
14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
15. fliegende Bauten,
16. Regallager mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagergutes von mehr als 7,50 m,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung mit erhöhter Verkehrsgefahr oder wegen des Umgangs mit Stoffen oder der Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder Gesundheitsgefahr oder erhöhter Strahlen- oder Brandgefahr verbunden ist,
18. bauliche Anlagen und Räume, von denen wegen ihrer Art oder ihrer Nutzung Gefahren ausgehen, die den Gefahren ähnlich sind, die von den in den Nummern 1 bis 17 genannten baulichen Anlagen und Räumen ausgehen.

²Sonderbauten sind auch die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind.

(6) ¹Ein oberirdisches Geschoss ist ein Geschoss, dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. ²Ein Kellergeschoss ist ein Geschoss, das die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt.

(7) ¹Vollgeschoss ist ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. ²Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. ³Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei Anwendung der Sätze 1 und 2 unberücksichtigt. ⁴Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, gelten nicht als oberste Geschosse.

(8) Aufenthaltsraum ist ein Raum, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet ist.

(9) ¹Ein Stellplatz ist eine Fläche, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dient. ²Ein Einstellplatz ist die Fläche zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf einem Stellplatz oder in einer Garage.

(10) ¹Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. ²Garagen sind auch Parkhäuser auf öffentlichen Verkehrsflächen. ³Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Garagen.

(11) Eine Feuerstätte ist eine ortsfeste oder ortsfest benutzte Anlage oder Einrichtung in oder an einem Gebäude, die dazu bestimmt ist, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(12) ¹Baugrundstück ist das Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Rechts, auf dem eine Baumaßnahme durchgeführt wird oder auf dem sich eine bauliche Anlage befindet. ²Das Baugrundstück kann auch aus mehreren aneinander grenzenden Grundstücken bestehen, wenn und solange durch Baulast gesichert ist, dass alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.

(13) Baumaßnahme ist die Errichtung, die Änderung, der Abbruch, die Beseitigung, die Nutzungsänderung oder die Instandhaltung einer baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage.

(14) Bauprodukte sind

1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.

(15) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

(16) Öffentliches Baurecht sind die Vorschriften dieses Gesetzes, die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, das städtebauliche Planungsrecht und die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts, die Anforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte oder Baumaßnahmen stellen oder die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln.

§ 3

Allgemeine Anforderungen

(1) ¹Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. ²Insbesondere dürfen Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden. ³Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.

(2) ¹Anlagen müssen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. ²Dazu gehört auch die Rücksicht auf Menschen mit Behinderungen, alte Menschen, Kinder und Personen mit Kleinkindern.

(3) Anlagen dürfen nicht verunstaltet wirken und dürfen auch das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten.

(4) ¹Anlagen dürfen erst in Gebrauch genommen werden, wenn sie sicher benutzbar sind. ²Sie sind so instand zu halten, dass die Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 gewahrt bleiben.

(5) ¹Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. ²Absatz 1 Sätze 2 und 3 gilt entsprechend. ³Baumaßnahmen dürfen keine Verhältnisse schaffen, die den Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 widersprechen.

(6) Nicht bebaute Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass die Erfüllung der Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 nicht beeinträchtigt wird.

(7) Bauprodukte dürfen nur verwendet und Bauarten nur angewendet werden, wenn die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden

angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(8) Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

Zweiter Teil

Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4

Zugänglichkeit des Baugrundstücks, Anordnung und Zugänglichkeit der baulichen Anlagen

(1) Das Baugrundstück muss so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.

(2) ¹Ist das Baugrundstück nur über Flächen zugänglich, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, so muss ihre Benutzung für diesen Zweck durch Baulast oder Miteigentum gesichert sein; bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 genügt eine Sicherung durch Grunddienstbarkeit. ²Dies gilt auch, wenn der erforderliche Zugang zu einem Grundstück über ein anderes Grundstück führt, das mit ihm zusammen nach § 2 Abs. 12 Satz 2 ein Baugrundstück bildet

(3) ¹Bauliche Anlagen müssen auf dem Baugrundstück so angeordnet sein, dass sie sicher zugänglich sind, das erforderliche Tageslicht erhalten und zweckentsprechend gelüftet werden können. ²Für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte muss die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet sein.

(4) Eine bauliche Anlage darf nicht auf mehreren Baugrundstücken gelegen sein.

§ 5

Grenzabstände

(1) ¹Gebäude müssen mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten. ²Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, und Terrassen, soweit die anderen Anlagen und die Terrassen höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind. ³Der Abstand ist zur nächsten Lotrechten über der Grenzlinie zu messen. ⁴Er richtet sich jeweils nach der Höhe des Punktes über der Geländeoberfläche (H). ⁵Der Abstand darf auf volle 10 cm abgerundet werden.

(2) ¹Der Abstand beträgt 0,5 H, mindestens jedoch 3 m. ²In Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer Bebauung diesen Baugebieten entsprechen, beträgt der Abstand 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. ³Satz 2 gilt nicht für den Abstand von den Grenzen solcher Nachbargrundstücke, die ganz oder überwiegend außerhalb der genannten Gebiete liegen.

(3) Der Abstand nach den Absätzen 1 und 2 darf unterschritten werden von

1. Dachüberständen und Gesimsen um nicht mehr als 0,50 m,
2. Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkonen und anderen vortretenden Gebäudeteilen, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, um nicht mehr als 1,50 m, höchstens jedoch um ein Drittel.

(4) ¹Bei der Bemessung des erforderlichen Abstands bleiben folgende Gebäudeteile außer Betracht:

1. Antennen, Geländer, Schornsteine, Abgas- und Abluftleitungen,
2. Giebeldreiecke und entsprechende andere Giebelformen soweit sie, waagrecht gemessen, nicht mehr als 6 m breit sind.

²Außer Betracht bleiben ferner

1. Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als 0,25 m unterschreiten, und
2. Bedachungen, soweit sie um nicht mehr als 0,25 m angehoben werden,

wenn der Abstand infolge einer Baumaßnahme zum Zweck des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude durch die in den Nummern 1 und 2 genannten Bauteile unterschritten wird.

(5) ¹Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden muss, ist Absatz 1 Satz 1 nicht anzuwenden. ²Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden darf, ist es abweichend von Absatz 1 Satz 1 an der Grenze zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend an diese Grenze gebaut wird, oder wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Abstand an der Grenze vorhanden ist und die neue Grenzbebauung der vorhandenen, auch in der Nutzung, entspricht.

(6) Erhebt sich über einen nach Absatz 5 an eine Grenze gebauten Gebäudeteil ein nicht an diese Grenze gebauter Gebäudeteil, so ist für dessen Abstand von dieser Grenze abweichend von Absatz 1 Satz 4 die Höhe des Punktes über der Oberfläche des niedrigeren Gebäudeteils an der Grenze maßgebend.

(7) ¹Ist ein Gebäude nach Absatz 5 Satz 1 an eine Grenze gebaut, so sind nicht an diese Grenze gebaute Teile des Gebäudes, die unter Absatz 3 fallen, in beliebigem Abstand von dieser Grenze zulässig. ²Ist ein Gebäude nach Absatz 5 Satz 2 an eine Grenze gebaut, so darf der nach Absatz 3 einzuhaltende Abstand der dort genannten Gebäudeteile von dieser Grenze weiter verringert werden, wenn der Nachbar zugestimmt hat. ³Sind im Fall des Satzes 2 auf dem Nachbargrundstück entsprechende Gebäudeteile mit verringertem Abstand vorhanden, so darf der Abstand in gleichem Maß verringert werden.

(8) ¹Ohne Abstand oder mit einem bis auf 1 m verringerten Abstand von der Grenze sind zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m,
2. Solaranlagen, die nicht Teil eines Gebäudes sind, mit einer Höhe bis zu 3 m,
3. Stützmauern, Aufschüttungen und Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m,
4. Gebäude und Einfriedungen in Baugebieten, in denen nach dem Bebauungsplan nur Gebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof zulässig sind, soweit sie nicht höher als 3,50 m sind.

²Bauliche Anlagen nach Satz 1 Nrn. 1 und 2 dürfen den Abstand nach Absatz 2 auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze, auf einem Baugrundstück insgesamt jedoch nur auf einer Länge von 15 m unterschreiten. ³Dabei sind nach Absatz 5 Satz 2 ohne Abstand an eine Grenze gebaute Gebäude der in Satz 1 Nr. 1 genannten Art anzurechnen. ⁴Bei Anwendung des Satzes 1 Nr. 4 gilt Absatz 2 Satz 3 entsprechend.

(9) ¹Die nach den Absätzen 1 bis 8 und § 7 maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. ²Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird. ³Die Bauaufsichtsbehörde setzt die Höhe der Geländeoberfläche fest, soweit dies erforderlich ist. ⁴Dabei kann sie unter Würdigung nachbarlicher Belange den Anschluss an

die Verkehrsflächen und die Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Aufschüttungen berücksichtigen, die wegen des vorhandenen Geländeverlaufs gerechtfertigt sind.

§ 6

Hinzurechnung benachbarter Grundstücke

(1) ¹Benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen dürfen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden, unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 auch über die Mittellinie hinaus. ²Mit Zustimmung der Eigentümer dürfen öffentliche Grün- und Wasserflächen sowie Betriebsflächen öffentlicher Eisenbahnen und Straßenbahnen entsprechend Satz 1 zugerechnet werden.

(2) Andere benachbarte Grundstücke dürfen für die Bemessung des Grenzabstandes dem Baugrundstück bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass bauliche Anlagen auf dem benachbarten Grundstück den vorgeschriebenen Abstand von dieser Grenze auch halten.

§ 7

Abstände auf demselben Baugrundstück

(1) ¹Zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinander gebaut sind, muss ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, wie wenn zwischen ihnen eine Grenze verlief. ²§ 5 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(2) ¹Der Abstand nach Absatz 1 darf, soweit hinsichtlich des Brandschutzes, des Tageslichts und der Lüftung keine Bedenken bestehen, unterschritten werden

1. auf einem Baugrundstück, das in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebiet liegt oder entsprechend genutzt werden darf, zwischen Gebäuden, die in den genannten Gebieten allgemein zulässig sind,
2. zwischen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden ohne Aufenthaltsräume.

²§ 5 Abs. 8 gilt entsprechend.

(3) ¹Wenn Teile desselben Gebäudes oder aneinander gebauter Gebäude auf demselben Baugrundstück einander in einem Winkel von weniger als 75 Grad zugekehrt sind, muss zwischen ihnen Abstand nach Absatz 1 gehalten werden. ²Dies gilt nicht für Dachgauben, Balkone und sonstige geringfügig vor- oder zurücktretende Teile desselben Gebäudes. ³Die Abstände nach Satz 1 dürfen unterschritten werden, soweit die Teile des Gebäudes keine Öffnungen zu Aufenthaltsräumen haben und der Brandschutz und eine ausreichende Belüftung gewährleistet sind.

(4) Zwischen einander in einem Winkel von weniger als 120 Grad zugekehrten Fenstern von Aufenthaltsräumen eines Gebäudes oder aneinander gebauter Gebäude auf demselben Baugrundstück muss ein Abstand von mindestens 6 m gehalten werden, wenn die Aufenthaltsräume dem Wohnen dienen und nicht zu derselben Wohnung gehören.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für fliegende Bauten.

§ 8

Grundstücksteilungen

(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die diesem Gesetz oder den Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes zuwiderlaufen.

(2) Soll bei einer Teilung eines Grundstücks nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, so ist § 66 entsprechend anzuwenden.

§ 9

Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze

(1) ¹Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. ²Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke.

(2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

(3) ¹Wird ein Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen. ²Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder bereits vorhanden ist oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist. ³Bei einem bestehenden Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen kann die Herstellung eines Spielplatzes für Kinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

(4) ¹Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. ²Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

Dritter Teil

Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen

§ 10

Gestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen sind in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so durchzubilden, dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten.

§ 11

Einrichtung der Baustelle

(1) ¹Bei Baumaßnahmen müssen die Teile der Baustellen, auf denen unbeteiligte Personen gefährdet werden können, abgegrenzt oder durch Warnzeichen gekennzeichnet sein. ²Soweit es aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, müssen Baustellen ganz oder teilweise mit Bauzäunen abgegrenzt, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände versehen und beleuchtet sein.

(2) ¹Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs-, Telekommunikations- und Rundfunkanlagen sowie Grundwassermessstellen, Grenz- und Vermessungsmale sind während der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherungsvorkehrungen zugänglich zu halten. ²Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

(3) ¹Vor der Durchführung nicht verfahrensfreier Baumaßnahmen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück ein von der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 4 Abs. 1) aus lesbares Schild dauerhaft anzubringen, das die Bezeichnung der Baumaßnahme und die Namen und Anschriften des Bauherrn, der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Unternehmen enthält (Bauschild). ²Liegt das Baugrundstück nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche, so genügt es, wenn das Bauschild von dem Zugang zum Baugrundstück aus lesbar ist. ³Unternehmer für geringfügige Bauarbeiten brauchen auf dem Bauschild nicht angegeben zu werden.

§ 12

Standsicherheit

(1) ¹Jede bauliche Anlage muss im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein dem Zweck entsprechend dauerhaft standsicher sein. ²Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.

(2) Gemeinsame Bauteile für mehrere bauliche Anlagen sind zulässig, wenn technisch gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der baulichen Anlagen stehen bleiben können.

§ 13

Schutz gegen schädliche Einflüsse

¹Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. ²Das Baugrundstück muss für die bauliche Anlage entsprechend geeignet sein.

§ 14

Brandschutz

¹Bauliche Anlagen müssen so errichtet, geändert und instand gehalten werden und so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass der Entstehung eines Brandes sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. ²Soweit die Mittel der Feuerwehr zur Rettung von Menschen nicht ausreichen, sind stattdessen geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen.

§ 15

Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz

(1) Bauliche Anlagen müssen einen für ihre Benutzung ausreichenden Schall- und Wärmeschutz bieten.

(2) Von technischen Bauteilen und ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken wie von Anlagen für Wasserversorgung, Abwässer oder Abfallstoffe, von Heizungs- oder Lüftungsanlagen und von Aufzügen dürfen, auch für Nachbarn, keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen durch Geräusche, Erschütterungen oder Schwingungen ausgehen.

§ 16

Verkehrssicherheit

(1) Bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen in baulichen Anlagen und auf dem Baugrundstück müssen verkehrssicher sein.

(2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

Vierter Teil

Bauprodukte und Bauarten

§ 17

Bauprodukte

(1) ¹Bauprodukte dürfen für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur verwendet werden, wenn sie für den Verwendungszweck

1. von den nach Absatz 2 bekannt gemachten technischen Regeln nicht oder nicht wesentlich abweichen (geregelt Bauprodukte) oder nach Absatz 3 zulässig sind und wenn sie aufgrund des Übereinstimmungsnachweises nach § 22 das Übereinstimmungszeichen tragen oder
2. nach den Vorschriften
 - a) des Bauproduktengesetzes (BauPG),
 - b) zur Umsetzung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (ABl. EG Nr. L 40 S. 12) - im Folgenden: Bauproduktenrichtlinie - durch andere Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
 - c) zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Union, soweit diese die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG berücksichtigen,

in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, das CE-Zeichen der Europäischen Union tragen und dieses Zeichen die nach Absatz 7 Nr. 1 festgelegten Klassen und Leistungsstufen ausweist oder die Leistung des Bauprodukts angibt.

²Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht abweichen, dürfen auch verwendet werden, wenn diese Regeln nicht in der Bauregelliste A bekannt gemacht sind.

³Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen, bedürfen keines Nachweises ihrer Verwendbarkeit nach Absatz 3.

(2) ¹Das Deutsche Institut für Bautechnik macht im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde für Bauprodukte, für die nicht nur die Vorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 maßgebend sind, in der Bauregelliste A die technischen Regeln bekannt, die zur Erfüllung der in diesem Gesetz und in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen erforderlich sind. ²Diese technischen Regeln gelten als Technische Baubestimmungen im Sinne des § 83.

(3) ¹Bauprodukte, für die technische Regeln in der Bauregelliste A nach Absatz 2 bekannt gemacht worden sind und die von diesen wesentlich abweichen oder für die es Technische Baubestimmungen oder allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauprodukte), müssen

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 18),
2. ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (§ 19) oder
3. eine Zustimmung im Einzelfall (§ 20 Satz 1) oder eine Erklärung nach § 20 Satz 2

haben. ²Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes nur eine untergeordnete Bedeutung haben und die das Deutsche Institut für Bautechnik im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in einer Liste C bekannt gemacht hat, dürfen auch ohne Nachweis ihrer Verwendbarkeit nach Satz 1 verwendet werden.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte, soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen bestimmte Nachweise der Verwendbarkeit und bestimmte Übereinstim-

mungsnachweise nach Maßgabe der §§ 17 bis 20 und 22 bis 25 zu führen sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften diese Nachweise verlangen oder zulassen.

(5) ¹Bei Bauprodukten nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Hersteller über die erforderlichen Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 25 zu erbringen hat. ²In der Verordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

(6) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 vorgeschrieben werden.

(7) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste B

1. festlegen, welche der Klassen und Leistungsstufen, die in Normen, Leitlinien oder europäischen technischen Zulassungen nach dem Bauproduktengesetz oder in anderen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union enthalten sind, Bauprodukte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 erfüllen müssen, und
2. bekannt machen, inwieweit andere Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG nicht berücksichtigen.

(8) ¹Zuständige Behörde nach § 13 BauPG ist die oberste Bauaufsichtsbehörde. ²Sie kann die Zuständigkeit durch Verordnung ganz oder teilweise auf andere Behörden übertragen.

§ 18

Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt auf Antrag eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für nicht geregelte Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 7 nachgewiesen ist.

(2) ¹Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. ²Soweit erforderlich, sind Probestücke von der Antragstellerin oder dem Antragsteller zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. ³§ 69 Abs. 2 gilt entsprechend.

(3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.

(4) ¹Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. ²Die Befristung kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden; § 71 Satz 4 gilt entsprechend.

(5) Die Zulassung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

(6) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.

(7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.

§ 19

Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

- (1) ¹Nicht geregelte Bauprodukte,
1. deren Verwendung nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient, oder
 2. die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden,
- bedürfen anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. ²Das Deutsche Institut für Bautechnik macht dies mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauprodukte im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste A bekannt.

(2) ¹Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 für nicht geregelte Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 7 nachgewiesen ist. ²§ 18 Abs. 2 bis 7 gilt entsprechend.

§ 20

Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

- ¹Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen im Einzelfall
1. Bauprodukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz in Verkehr gebracht werden und gehandelt werden dürfen, dessen Anforderungen jedoch nicht erfüllen,
 2. Bauprodukte, die nach sonstigen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union oder auf der Grundlage von unmittelbar geltendem Recht der Europäischen Union in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, jedoch die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG nicht berücksichtigen und
 3. nicht geregelte Bauprodukte

verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 7 nachgewiesen ist. ²Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

§ 21

Bauarten

(1) ¹Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauarten), dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung oder
2. eine Zustimmung im Einzelfall

erteilt worden ist. ²Anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn die Bauart nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient oder nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt wird. ³Das Deutsche Institut für Bautechnik macht diese Bauarten mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauarten im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste A bekannt. ⁴§ 17 Abs. 5 und 6 sowie die §§ 18, 19 Abs. 2 und § 20 gelten entsprechend. ⁵Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, dass eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder eine Zustimmung im Einzelfall nicht erforderlich ist.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauarten, soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, Absatz 1 ganz oder teilweise anwendbar ist, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

§ 22

Übereinstimmungsnachweis

(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach § 17 Abs. 2, den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.

(2) ¹Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch

1. eine Übereinstimmungserklärung des Herstellers (§ 23) oder
2. ein Übereinstimmungszertifikat (§ 24).

²Die Bestätigung durch ein Übereinstimmungszertifikat kann in der Bauregelliste A, in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung oder in der Zustimmung im Einzelfall vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. ³Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur der Übereinstimmungserklärung des Herstellers nach § 23 Abs. 1, sofern nichts anderes bestimmt ist. ⁴Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten ohne das erforderliche Übereinstimmungszertifikat gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass diese Bauprodukte den technischen Regeln, Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen nach Absatz 1 entsprechen.

(3) Für Bauarten gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Die Übereinstimmungserklärung und die Erklärung, dass ein Übereinstimmungszertifikat erteilt ist, hat der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

(5) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

(6) Ü-Zeichen aus anderen Ländern und aus anderen Staaten gelten auch in Niedersachsen.

(7) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung das Ü-Zeichen festlegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben verlangen.

§ 23

Übereinstimmungserklärung des Herstellers

(1) Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkseigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, dass das von ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(2) ¹In den technischen Regeln nach § 17 Abs. 2, in der Bauregelliste A, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Prüfung der Bauprodukte durch eine Prüfstelle vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. ²In diesen Fällen hat die Prüfstelle das Bauprodukt daraufhin zu überprüfen, ob es den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

§ 24

Übereinstimmungszertifikat

(1) Ein Übereinstimmungszertifikat ist von einer Zertifizierungsstelle nach § 25 zu erteilen, wenn das Bauprodukt

1. den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht und
2. einer werkseigenen Produktionskontrolle sowie einer Fremdüberwachung nach Maßgabe des Absatzes 2 unterliegt.

(2) ¹Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach § 25 durchzuführen. ²Im Rahmen der Fremdüberwachung ist regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

§ 25

Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

(1) ¹Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann eine natürliche oder juristische Person oder eine Stelle als

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 19 Abs. 2),
2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung (§ 23 Abs. 2),
3. Zertifizierungsstelle (§ 24 Abs. 1),
4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 24 Abs. 2),
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 17 Abs. 6 oder
6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 17 Abs. 5

anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass die Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. ²Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind.

(2) ¹Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch in Niedersachsen. ²Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen, die nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie von einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum anerkannt worden sind, stehen den Ergebnissen der in Absatz 1 genannten Stellen gleich. ³Dies gilt auch für Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen anderer Staaten, wenn sie in einem Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren anerkannt worden sind.

(3) ¹Die oberste Bauaufsichtsbehörde erkennt auf Antrag eine natürliche oder juristische Person, eine Stelle oder eine Behörde als Stelle nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie an, wenn in dem in Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie vorgesehenen Verfahren nachgewiesen ist, dass die natürliche oder juristische Person, die Stelle oder die Behörde die Voraussetzungen erfüllt, nach den Vorschriften eines in Absatz 2 Satz 2 genannten Staates zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen. ²Dies gilt auch für die Anerkennung von natürlichen oder juristischen Personen, Stellen oder Behörden, die nach den Vorschriften eines anderen Staates zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen beabsichtigen, wenn der erforderliche Nachweis in einem Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren geführt wird.

Fünfter Teil

Der Bau und seine Teile

§ 26

Brandverhalten von Baustoffen und
Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen

(1) ¹Baustoffe werden nach ihrem Brandverhalten unterschieden in nichtbrennbare und brennbare Baustoffe. ²Brennbare Baustoffe werden unterschieden in schwerentflammbare und normalentflammbare Baustoffe. ³Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe), dürfen nur verwendet werden, wenn sie durch die Art der Verarbeitung oder des Einbaus ausreichend gegen Entflammen geschützt sind.

(2) ¹Bauteile werden nach ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in

1. feuerbeständige Bauteile,
2. hochfeuerhemmende Bauteile und
3. feuerhemmende Bauteile.

²Die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen eine Brandausbreitung. ³Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten der verwendeten Baustoffe unterschieden in

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die, wenn sie raumabschließende Bauteile sind, zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen und allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) haben, und
4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

(3) Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen in Bezug auf das Brandverhalten der verwendeten Baustoffe

1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 und
2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens Absatz 2 Satz 3 Nr. 3 entsprechen.

§ 27

Wände und Stützen

(1) ¹Wände müssen die für ihre Standsicherheit und Belastung nötige Dicke, Festigkeit und Aussteifung haben und, soweit erforderlich, die bauliche Anlage aussteifen. ²Sie müssen ausreichend sicher gegen Stoßkräfte sein.

(2) Wände müssen gegen aufsteigende und gegen eindringende Feuchtigkeit hinreichend geschützt sein.

(3) ¹Wände müssen, soweit es der Brandschutz unter Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit, Anordnung und Funktion erfordert, nach ihrer Bauart und durch ihre Baustoffe widerstandsfähig gegen Feuer sein. ²Dies gilt auch für Bekleidungen und Dämmschichten.

(4) Tragende Wände und aussteifende Wände müssen im Brandfall ausreichend lang stand sicher sein.

(5) Für Stützen gelten die Absätze 1 bis 4 sinngemäß.

§ 28

Außenwände

(1) Außenwände müssen aus frostbeständigen und gegen Niederschläge widerstandsfähigen Baustoffen hergestellt oder mit einem Wetterschutz versehen sein.

(2) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen müssen so ausgebildet sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

§ 29

Trennwände

Trennwände müssen, wenn sie raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten sind, ausreichend lang widerstandsfähig gegen eine Brandausbreitung sein, soweit dies erforderlich ist, um der Brandausbreitung innerhalb von Geschossen entgegenzuwirken.

§ 30

Brandwände

¹Brandwände müssen vorhanden sein, soweit dies, insbesondere bei geringen Gebäude- oder Grenzabständen innerhalb ausgedehnter Gebäude oder bei baulichen Anlagen mit erhöhter Brandgefahr, erforderlich ist, um einer Brandausbreitung entgegenzuwirken. ²Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte so beschaffen und angeordnet sein, dass sie bei einem Brand ausreichend lang eine Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.

§ 31

Decken und Böden

(1) Decken müssen den Belastungen sicher standhalten, die auftretenden Kräfte sicher auf ihre Auflager übertragen und, soweit erforderlich, die bauliche Anlage waagrecht aussteifen.

(2) ¹Böden nicht unterkellerten Aufenthaltsräume oder anderer Räume, deren Benutzung durch Feuchtigkeit beeinträchtigt werden kann, müssen gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt sein. ²Decken unter Räumen, die der Feuchtigkeit erheblich ausgesetzt sind, insbesondere unter Waschküchen, Toiletten, Waschräumen und Loggien, müssen wasserundurchlässig sein.

(3) ¹Decken müssen, soweit es der Brandschutz unter Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit, Anordnung und Funktion erfordert, nach ihrer Bauart und in ihren Baustoffen widerstandsfähig gegen Feuer sein. ²Sie müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen eine Brandausbreitung sein. ³Satz 1 gilt auch für Bekleidungen und Dämmschichten.

§ 32

Dächer

(1) ¹Bedachungen müssen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme von außen ausreichend lang widerstandsfähig sein, soweit der Brandschutz nicht auf andere Weise gesichert ist. ²Das Tragwerk der Dächer einschließlich des Trägers der Dachhaut muss, soweit es der Brandschutz erfordert, ausreichend lang widerstandsfähig gegen Feuer sein. ³Die Dachhaut muss gegen die Einflüsse der Witterung genügend beständig sein.

(2) Soweit es die Verkehrssicherheit erfordert, müssen Dächer mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Schnee und Eis versehen sein.

(3) Dachüberstände, Dachgesimse, Dachaufbauten, Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren, lichtdurchlässige Bedachungen, Lichtkuppeln und Oberlichte müssen so angeordnet und hergestellt sein, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile oder Nachbargebäude übertragen werden kann.

(4) Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

§ 33

Rettungswege

(1) ¹Für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. ²Die Rettungswege dürfen innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur (§ 36) führen.

(2) ¹Der erste Rettungsweg für eine Nutzungseinheit nach Absatz 1 Satz 1, die nicht zu ebener Erde liegt, muss über eine notwendige Treppe (§ 34 Abs. 1 Satz 2) führen. ²Der zweite Rettungsweg kann über eine weitere notwendige Treppe oder eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. ³Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum möglich ist. ⁴Ein Rettungsweg über eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit ist geeignet, wenn Bedenken in Bezug auf die Eignung des Rettungsweges für die Rettung der Menschen nicht bestehen; für ein Geschoss einer Nutzungseinheit nach Satz 1, ausgenommen Geschosse von Wohnungen, das für die Nutzung durch mehr als 10 Personen bestimmt ist, ist die Eignung des Rettungsweges zu prüfen.

§ 34

Treppen

(1) ¹Räume in Gebäuden müssen, soweit sie nicht zu ebener Erde liegen, über Treppen zugänglich sein. ²Treppen müssen in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und die erforderlichen Rettungswege bieten (notwendige Treppen). ³Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

(2) ¹Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. ²Einschiebbare Treppen und Leitern sind zulässig als Zugang

1. zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. zu einem anderen Raum, der kein Aufenthaltsraum ist, wenn hinsichtlich des Brandschutzes und der Art seiner Benutzung keine Bedenken bestehen.

(3) ¹Treppen müssen mindestens einen Handlauf haben. ²Notwendige Treppen müssen beiderseits Handläufe haben. ³Die Handläufe müssen fest und griffsicher sein. ⁴Satz 2 gilt nicht, wenn Menschen mit Behinderungen und alte Menschen die Treppe nicht zu benutzen brauchen, und nicht für Treppen von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie in Wohnungen.

§ 35

Notwendige Treppenräume

(1) ¹Jede notwendige Treppe muss in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). ²Sind mehrere notwendige Treppenräume erforderlich, so müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzte Fluchrichtungen bieten und dass die Rettungswege möglichst kurz sind. ³Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

(2) Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig

1. in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m², wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung auch im Brandfall ausreichend sicher ist.

(3) ¹Jeder notwendige Treppenraum muss an einer Außenwand liegen und einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. ²Innenliegende notwendige Treppenräume sind zulässig, wenn ihre Nutzung ausreichend lang durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann. ³Ein mittelbarer Ausgang ist zulässig, wenn der zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie liegende Raum

1. dem Verkehr dient,
2. mindestens so breit ist wie der breiteste Treppenlauf des Treppenraums,
3. Wände hat, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraums erfüllen,
4. zu anderen Räumen, ausgenommen notwendige Flure, keine Öffnungen hat und
5. zu notwendigen Fluren nur Öffnungen mit rauchdichten und selbstschließenden Abschlüssen hat.

(4) ¹Notwendige Treppenräume müssen zu belüften und zu beleuchten sein. ²Notwendige Treppenräume, die an einer Außenwand liegen, müssen Fenster haben.

§ 36

Notwendige Flure, Ausgänge

Flure und Gänge, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder, wenn ein Treppenraum nicht erforderlich ist, zu notwendigen Treppen oder ins Freie führen (notwendige Flure), sowie Ausgänge müssen in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und ihre Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

§ 37

Fenster, Türen und sonstige Öffnungen

(1) ¹Fenster und Fenstertüren müssen gefahrlos gereinigt werden können. ²Fenster, die dem Lüften dienen, müssen gefahrlos zu öffnen sein.

(2) Für größere Glasflächen müssen, soweit erforderlich, Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Verkehrs vorhanden sein.

(3) An Fenster und Türen, die bei Gefahr der Rettung von Menschen dienen, können wegen des Brandschutzes besondere Anforderungen gestellt werden.

(4) ¹Jedes Kellergeschoss ohne Fenster, die geöffnet werden können, muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. ²Gemeinsame Licht- oder Luftschächte für übereinander liegende Kellergeschosse sind unzulässig.

§ 38

Aufzüge

(1) ¹Aufzüge müssen betriebssicher und brandsicher sein. ²Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, wenn dies erforderlich ist, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern.

(2) ¹Gebäude mit Aufenthaltsräumen, deren Fußboden mehr als 12,25 m über der Eingangsebene liegt, müssen Aufzüge in ausreichender Zahl und Anordnung haben. ²Satz 1 gilt nicht bei Nutzungsänderungen oberster Geschosse zu Wohnzwecken in Gebäuden, die am 31. Dezember 1992 errichtet oder genehmigt waren.

(3) ¹In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. ²Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

§ 39

Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

(1) ¹Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein. ²Sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen und müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen.

(2) Lüftungsanlagen müssen, soweit es der Brandschutz erfordert, so angeordnet und ausgebildet sein, dass Feuer und Rauch ausreichend lang nicht in andere Räume übertragen werden können.

(3) ¹Leitungsanlagen sind in notwendigen Treppenräumen, in Räumen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 und in notwendigen Fluren nur zulässig, wenn die Nutzung dieser Treppenräume, Räume und Flure im Brandfall ausreichend lang möglich ist. ²Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 gelten für Leitungsanlagen entsprechend.

(4) Für Installationsschächte und -kanäle, raumlufttechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

§ 40

Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung,
Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke (Feuerungsanlagen), müssen betriebssicher und brandsicher sein.

(2) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung des Raumes Gefahren nicht entstehen.

(3) ¹Die Abgase der Feuerstätten sind, soweit dies erforderlich ist, durch Abgasanlagen abzuführen, sodass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. ²Abgasanlagen müssen in solcher Zahl und Lage vorhanden und so beschaffen sein, dass alle Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß betrieben werden können. ³Die Abgasanlagen müssen leicht und sicher zu reinigen sein.

(4) ¹Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase oder Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. ²Behälter nach Satz 1 sind so aufzustellen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. ³Satz 2 gilt für das Lagern von festen Brennstoffen entsprechend.

(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.

(6) Feuerungsanlagen, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen, auch wenn sie geändert worden sind, erst in Betrieb genommen werden, wenn die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister ihre sichere Benutzbarkeit sowie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der zugehörigen Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase geprüft und bescheinigt hat.

§ 41

Anlagen zur Wasserversorgung, für Abwässer und Abfälle

(1) ¹Gebäude mit Aufenthaltsräumen müssen, soweit es ihre Benutzung erfordert, eine Versorgung mit Trinkwasser haben, die dauernd gesichert ist. ²Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung stehen.

(2) ¹Bei baulichen Anlagen müssen die einwandfreie Beseitigung der Abwässer und die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle dauernd gesichert sein. ²Das gilt auch für den Verbleib von Exkrementen und Urin, jeweils auch mit Einstreu, aus der Haltung von Nutztieren.

(3) ¹Jede Wohnung muss einen eigenen Wasserzähler haben. ²Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

§ 42

Blitzschutzanlagen

Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Benutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, müssen mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen versehen sein.

Sechster Teil

Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen

§ 43

Aufenthaltsräume

(1) ¹Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m über mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche haben. ²Bei der Bemessung der Grundfläche nach Satz 1 bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m außer Betracht.

(2) ¹Für Aufenthaltsräume, die im obersten Geschoss im Dachraum liegen, genügt eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche. ²Absatz 1 Satz 2 und § 2 Abs. 7 Satz 4 gelten entsprechend. ³Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Aufenthaltsräume, deren Grundfläche überwiegend unter Dachschrägen liegt.

(3) Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit haben, dass die Räume das erforderliche Tageslicht erhalten und zweckentsprechend gelüftet werden können (notwendige Fenster).

(4) Räume in Kellergeschossen sind als Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn das Gelände vor den notwendigen Fenstern der Räume in einer für gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse ausreichenden Entfernung und Breite nicht mehr als 70 cm über deren Fußboden liegt.

(5) ¹Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, brauchen die Anforderungen der Absätze 3 und 4 nicht zu erfüllen, soweit durch besondere Maßnahmen oder Einrichtungen sichergestellt wird, dass den Anforderungen des § 3 entsprochen wird und die Rettung von Menschen möglich ist.

§ 44

Wohnungen

(1) ¹Jede Wohnung muss von anderen Wohnungen oder anderen Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien oder von einem Treppenraum, Flur oder Vorraum haben. ²Satz 1 gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. ³Werden Wohnungen geteilt, so müssen die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt werden, wenn unzumutbare Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.

(2) ¹In Gebäuden, die nicht nur dem Wohnen dienen, müssen Wohnungen einen eigenen Zugang haben. ²Gemeinsame Zugänge sind zulässig, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.

(3) ¹Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. ²Küchen und Kochnischen sind ohne Fenster zulässig, wenn sie wirksam gelüftet werden können.

(4) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen oder auf dem Baugrundstück solcher Gebäude muss

1. leicht erreichbarer und gut zugänglicher Abstellraum für Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder sowie
2. Abstellraum für jede Wohnung

in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

(5) ¹In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. ²Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. ³In Wohnungen, die bis zum [hier: Inkrafttreten des Gesetzes] errichtet oder genehmigt sind, sind die Räume und Flure bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten.

§ 45

Toiletten und Bäder

(1) ¹Jede Wohnung muss mindestens eine Toilette sowie eine Badewanne oder Dusche haben. ²Für bauliche Anlagen, die für einen größeren Personenkreis bestimmt sind, muss eine ausreichende Anzahl von Toiletten vorhanden sein.

(2) Toilettenräume und Räume mit Badewannen oder Duschen müssen wirksam gelüftet werden können.

§ 46

Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge

¹Garagen, insbesondere Parkhäuser, sowie im Freien außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (Stellplätze) müssen einschließlich ihrer Nebenanlagen verkehrs- und betriebssicher sein und dem Brandschutz genügen. ²Satz 1 ist auf Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sowie auf Räume zum Abstellen nicht ortsfester Geräte mit Verbrennungsmotoren sinngemäß anzuwenden.

§ 47

Notwendige Einstellplätze

(1) ¹Für Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, müssen Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können (notwendige Einstellplätze). ²Wird die Nutzung einer Anlage geändert, so braucht, auch wenn ihr notwendige Einstellplätze bisher fehlten, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf gedeckt zu werden. ³Die Einstellplatzpflicht nach den Sätzen 1 und 2 entfällt, soweit die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift nach § 84 Abs. 2 oder durch städtebauliche Satzung die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagt oder einschränkt. ⁴Wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift festgelegt, so ist diese Festlegung maßgeblich.

(2) Wird in einem Gebäude, das am 31. Dezember 1992 errichtet war, eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Änderung der Nutzung, durch Aufstocken oder durch Änderung des Daches eines solchen Gebäudes geschaffen, so braucht der dadurch verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt zu werden, wenn dies nicht oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten entsprechend dem öffentlichen Baurecht auf dem Baugrundstück möglich ist.

(3) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze, ausgenommen für Wohnungen, auf Antrag aussetzen,

1. solange ständigen Benutzerinnen und Benutzern der baulichen Anlage Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr verbilligt zur Verfügung gestellt werden und
2. soweit hierdurch ein verringerter Bedarf an notwendigen Einstellplätzen erwartet werden kann.

²Wird die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze ganz oder teilweise ausgesetzt, so ist zum 1. März eines jeden Jahres der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, ob und inwieweit die Voraussetzungen für die Aussetzung noch erfüllt sind. ³Soweit der Nachweis nicht erbracht wird, ist die Aussetzung zu widerrufen.

(4) ¹Die notwendigen Einstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist. ²Eine Sicherung durch Baulast ist auch erforderlich, wenn die notwendigen Einstellplätze für ein Grundstück auf einem anderen Grundstück liegen und beide Grundstücke ein Baugrundstück nach § 2 Abs. 12 Satz 2 bilden. ³Sind notwendige Einstellplätze nach öffentlichem Baurecht auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe unzulässig, so können sie auch auf Grundstücken gelegen sein, die vom Baugrundstück mit einem öffentlichen oder vergleichbaren Verkehrsmittel leicht erreichbar sind.

(5) ¹Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen der notwendigen Einstellplätze nach § 49 Abs. 2 Satz 2, wird auf Verlangen des Bauherrn durch die Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde erfüllt, soweit die Gemeinde dies durch Satzung bestimmt oder im Einzelfall der Zahlung eines Geldbetrages zugestimmt hat. ²Zur Zahlung des Geldbetrages sind der Bauherr und die nach § 56 Verantwortlichen als Gesamtschuldner verpflichtet, sobald und soweit die bauliche Anlage ohne notwendige Einstellplätze in Benutzung genommen wird.

(6) ¹Der Geldbetrag nach Absatz 5 ist nach dem Vorteil zu bemessen, der dem Bauherrn oder dem nach § 56 Verantwortlichen daraus erwächst, dass er die Einstellplätze nicht herzustellen braucht. ²Die Gemeinde kann den Geldbetrag durch Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes einheitlich festsetzen und dabei auch andere Maßstäbe wie die durchschnittlichen örtlichen Herstellungskosten von Parkplätzen oder Parkhäusern zugrunde legen. ³Die Gemeinde kann durch Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes auch die Voraussetzungen für die Zustimmung nach Absatz 5 einheitlich festsetzen.

(7) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 5 zu verwenden für

1. Parkplätze, Stellplätze oder Garagen,
 2. Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr,
 3. Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern,
 4. Fahrradwege oder
 5. sonstige Anlagen und Einrichtungen,
- die den Bedarf an Einstellplätzen verringern.

§ 48

Fahrradabstellanlagen

(1) ¹Für Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, ausgenommen Wohnungen, müssen Fahrradabstellanlagen in solcher Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können. ²Fahrradabstellanlagen nach Satz 1 müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. ³§ 47 Abs. 4 Sätze 1 und 2 gilt sinngemäß.

(2) Fahrradabstellanlagen brauchen für Besucherinnen und Besucher der Anlagen nicht errichtet zu werden, wenn dies nicht oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück möglich ist.

§ 49

Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen

(1) ¹In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen, alte oder pflegebedürftige Menschen und Personen mit Kleinkindern ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und für sie zweckentsprechend benutzbar (barrierefrei) sein. ²Abstellraum für Rollstühle muss in ausreichender Größe zur Verfügung stehen und barrierefrei zugänglich sein. ³In jeder achten Wohnung eines Gebäudes müssen die Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche und die Küche oder Kochnische zusätzlich rollstuhlgerecht sein.

(2) ¹Folgende bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen müssen barrierefrei sein:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit sie für den Publikumsverkehr bestimmt sind, sowie öffentliche Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
2. Schalter und Abfertigungsanlagen der Verkehrs- und Versorgungsbetriebe sowie der Banken und Sparkassen,
3. Theater, Museen, öffentliche Bibliotheken, Freizeitheime, Gemeinschaftshäuser, Versammlungsstätten und Anlagen für den Gottesdienst,
4. Verkaufs- und Gaststätten
5. Schulen, Hochschulen und sonstige vergleichbare Ausbildungsstätten,
6. Krankenanstalten, Praxisräume der Heilberufe und Kureinrichtungen,
7. Tagesstätten und Heime für alte oder pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderungen oder Kinder,
8. Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, soweit sie für die Allgemeinheit bestimmt sind, sowie Kinderspielplätze,
9. Campingplätze mit mehr als 200 Standplätzen,
10. Geschosse mit Aufenthaltsräumen, die nicht Wohnzwecken dienen und insgesamt mehr als 500 m² Nutzfläche haben,
11. öffentliche Toilettenanlagen,
12. Stellplätze und Garagen für Anlagen nach den Nummern 1 bis 10 sowie Parkhäuser.

²Eine dem Bedarf entsprechende Zahl von Einstellplätzen, Standplätzen und Toilettenräumen muss für Menschen mit Behinderungen hergerichtet und gekennzeichnet sein.

(3) ¹Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Gelände- verhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vor- handener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen, der alten oder pflegebedürftigen Menschen oder der Personen mit Kleinkindern nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. ²Betreffen die Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 ein Baudenkmal nach § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, so ist in Bezug auf die Zu- gänglichkeit und die Benutzbarkeit des Baudenkmal zwischen den Belangen des Denkmalschut- zes und den Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 abzuwägen.

§ 50

Werbeanlagen

(1) ¹Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder An- preisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Ver- kehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. ²Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlätze oder Lichtwer- bung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

(2) Werbeanlagen dürfen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise.

(3) ¹Werbeanlagen sind im Außenbereich unzulässig und dürfen auch nicht erheblich in den Außenbereich hineinwirken. ²Ausgenommen sind, soweit in anderen Rechtsvorschriften nicht ander- es bestimmt ist,

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
2. Tafeln unmittelbar vor Ortsdurchfahrten mit Schildern, die Inhaber und Art gewerblicher Be- triebe kennzeichnen oder die auf landwirtschaftliche Betriebe, die landwirtschaftliche Produkte zum Verkauf anbieten, und auf diese Produkte hinweisen,
3. Tafeln bis zu einer Größe von 1 m² an öffentlichen Straßen und Wegeabzweigungen in einem Umkreis von bis zu drei Kilometern vom Rand eines Gewerbegebietes mit Schildern, die im In- teresse des öffentlichen Verkehrs auf Betriebe hinweisen, die in dem Gewerbegebiet liegen,
4. einzelne Schilder bis zu einer Größe von 0,50 m², die an Wegeabzweigungen im Interesse des öffentlichen Verkehrs auf Betriebe im Außenbereich, auf selbst erzeugte Produkte, die diese Betriebe an der Betriebsstätte anbieten, oder auf versteckt gelegene Stätten hinweisen,
5. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und auf abgegrenzten Versammlungs- stätten, soweit die Werbeanlagen nicht erheblich in den übrigen Außenbereich hineinwirken,
6. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messegeländen.

(4) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebie- ten und Wochenendhausgebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer vorhandenen Bebauung den genannten Baugebieten entsprechen, sind nur zulässig

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und
2. Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen.

(5) ¹An Brücken, Bäumen, Böschungen und Leitungsmasten, die von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind, dürfen Werbeanlagen nicht angebracht sein. ²Satz 1 gilt nicht für Wandflächen der Widerlager von Brücken; die Absätze 3 und 4 bleiben unberührt.

(6) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für

1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
2. Werbemittel an Kiosken,
3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,
4. Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

§ 51

Sonderbauten

¹An einen Sonderbau nach § 2 Abs. 5 können im Einzelfall besondere Anforderungen gestellt werden, soweit die Vorschriften der §§ 4 bis 49 und der zu ihrer näheren Bestimmung erlassenen Verordnungen nicht ausreichen, um sicherzustellen, dass der Sonderbau die Anforderungen des § 3 Abs. 1, 2 und 4 erfüllt. ²Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften und Verordnungen nach Satz 1 wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer anderer Anforderungen an den Sonderbau nicht bedarf. ³Die besonderen Anforderungen nach Satz 1 und die Erleichterungen nach Satz 2 können sich insbesondere erstrecken auf

1. die Abstände,
2. die Anordnung der baulichen Anlage auf dem Grundstück,
3. die Benutzung und den Betrieb der baulichen Anlage,
4. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken,
5. die Bauart und Anordnung aller für die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit, den Brand-, den Wärme-, den Schall- oder den Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und Einrichtungen, sowie die Verwendung von Baustoffen,
6. die Feuerungsanlagen und die Heizräume,
7. die Zahl, Anordnung und Beschaffenheit der Treppen, Aufzüge, Ausgänge, Flure und Rettungswege,
8. die zulässige Benutzerzahl, die Anordnung und die Zahl der zulässigen Sitze und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und fliegenden Bauten,
9. die Lüftung und die Rauchableitung,
10. die Beleuchtung und die Energieversorgung,
11. die Wasserversorgung,
12. die Aufbewahrung und Beseitigung von Abwässern, die Aufbewahrung und Entsorgung von Abfällen sowie die Löschwasserrückhaltung,
13. die notwendigen Einstellplätze,
14. die Zu- und Abfahrten,
15. die Grünstreifen, die Baumpflanzungen und andere Pflanzungen sowie die Begrünung oder die Beseitigung von Halden und Gruben,
16. den Blitzschutz,
17. die erforderliche Gasdichtigkeit,
18. den Umfang, den Inhalt und die Anzahl der Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts,
19. die Bestellung und die Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Fachbauleiterin oder des Fachbauleiters,
20. die Bestellung und die Qualifikation einer oder eines Brandschutzbeauftragten.

Siebter Teil

Verantwortliche Personen

§ 52

Bauherr

(1) Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

(2) ¹Der Bauherr einer nicht verfahrensfreien Baumaßnahme hat zu deren Vorbereitung, Überwachung und Ausführung verantwortliche Personen im Sinne der §§ 53 bis 55 zu bestellen, soweit er nicht selbst die Verpflichtungen nach diesen Vorschriften erfüllen kann. ²Ihm obliegt es außerdem, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge zu stellen, Anzeigen zu machen und Nachweise zu erbringen. ³Er hat vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen. ⁴Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(3) ¹Liegen Tatsachen vor, die besorgen lassen, dass eine nach Absatz 2 Satz 1 bestellte Person nicht den jeweiligen Anforderungen der §§ 53 bis 55 genügt, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass der Bauherr sie durch eine geeignete Person ersetzt oder geeignete Sachverständige bestellt. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen lassen, bis der Bauherr ihrer Aufforderung nachgekommen ist.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr für bestimmte Arbeiten die Unternehmer benannt werden.

§ 53

Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser

(1) ¹Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass der Entwurf für die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. ²Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen, bei Baumaßnahmen nach den §§ 62 und 63 einschließlich der Unterlagen, die nicht eingereicht werden müssen, und die Ausführungsplanung, soweit von dieser die Einhaltung des öffentlichen Baurechts abhängt.

(2) ¹Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss über die Sachkenntnisse verfügen, die für den jeweiligen Entwurf erforderlich ist. ²Verfügt sie oder er auf einzelnen Teilgebieten nicht über diese Sachkenntnisse, so genügt es, wenn der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt. ³Diese sind ausschließlich für ihre Beiträge verantwortlich; die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist nur dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Sachverständigen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt werden.

(3) ¹Bauvorlagen für eine nicht verfahrensfreie Baumaßnahme müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, die oder der bauvorlageberechtigt ist. ²Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,
2. in die von der Architektenkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der Fachrichtung Architektur eingetragen ist,
3. in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser oder in ein entsprechendes Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen ist oder

4. die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ in der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, danach mindestens zwei Jahre in dieser Fachrichtung praktisch tätig gewesen und Bedienstete oder Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit.

(4) ¹Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder eines Staates, dem gegenüber die Mitgliedstaaten der Europäischen Union vertragsrechtlich zur Gleichbehandlung seiner Staatsangehörigen verpflichtet sind, sind, wenn sie im Inland weder einen Wohnsitz noch eine berufliche Niederlassung haben, bei vorübergehender und gelegentlicher Dienstleistung als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser bauvorlageberechtigt, wenn sie

1. in einem dieser Staaten zur Erbringung von Entwurfsdienstleistungen nach den Absätzen 1 und 2 rechtmäßig niedergelassen sind,
2. aufgrund eines Studiums des Bauingenieurwesens berechtigt sind, die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ zu führen, und
3. für den Fall, dass weder der Beruf noch die Ausbildung zu dem Beruf in dem Niederlassungsstaat reglementiert ist, den Beruf dort während der vorhergehenden zehn Jahre zwei Jahre lang ausgeübt haben.

²Der vorübergehende und gelegentliche Charakter der Erbringung von Dienstleistungen wird insbesondere anhand von Dauer, Häufigkeit, regelmäßiger Wiederkehr und Kontinuität der Dienstleistungen beurteilt. ³Personen nach Satz 1 haben das erstmalige Erbringen einer Dienstleistung als Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser in Niedersachsen der Ingenieurkammer vorher schriftlich zu melden. ⁴Ist eine vorherige Meldung wegen der Dringlichkeit des Tätigwerdens nicht möglich, so ist die Meldung unverzüglich nachzuholen. ⁵Bei der Meldung sind folgende Dokumente vorzulegen:

1. ein Staatsangehörigkeitsnachweis,
2. eine Bescheinigung, dass sie oder er im Niederlassungsstaat rechtmäßig zur Ausübung einer Entwurfsdienstleistung niedergelassen und die Ausübung des Berufs zum Zeitpunkt der Vorlage der Bescheinigung nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist,
3. ein Berufsqualifikationsnachweis,
4. für den Fall, dass weder die in Nummer 2 genannte Tätigkeit noch die Ausbildung zu dem Beruf im Niederlassungsstaat reglementiert ist, eine Bescheinigung darüber, dass der Beruf während der vorhergehenden zehn Jahre mindestens zwei Jahre lang ausgeübt wurde.

⁶Die Ingenieurkammer bestätigt auf Antrag, dass die Meldung erfolgt ist. ⁷Wesentliche Änderungen der nach Satz 5 bescheinigten Umstände hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen durch Dokumente nach Satz 5 nachzuweisen. ⁸Der Meldepflicht unterliegt nicht, wer sich bereits in einem anderen Land gemeldet hat und infolgedessen dort als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser tätig werden darf. ⁹Die Ingenieurkammer kann das Tätigwerden als Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser untersagen, wenn die Voraussetzungen der Sätze 1 bis 8 nicht erfüllt sind.

(5) Für die mit der Gestaltung von Innenräumen verbundenen genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist auch bauvorlageberechtigt, wer die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf.

(6) ¹Für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen, die Handwerksmeisterinnen oder Handwerksmeister aufgrund ihrer beruflichen Ausbildung und Erfahrung entwerfen können, sind auch Meisterinnen und Meister des Maurer-, des Betonbauer- oder des Zimmerer-Handwerks und Personen, die diesen nach § 7 Abs. 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung gleichgestellt sind, bauvorlageberechtigt. ²Das Gleiche gilt für staatlich geprüfte Technikerinnen und Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau. ³Soweit die Personen nach den Sätzen 1 und 2 Staatsangehörige aus Staaten im Sinne des Absatzes 4 Satz 1 sind, gilt Absatz 4 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nr. 2 nicht vorzuliegen brauchen.

(7) Für die in Absatz 6 Satz 1 genannten Baumaßnahmen sind bauvorlageberechtigt auch Staatsangehörige aus Staaten im Sinne des Absatzes 4, die in einem dieser Staaten einen Ausbil-

dungsnachweis erworben haben, der aufgrund einer schulrechtlichen Rechtsvorschrift als gleichwertig mit dem Abschluss zur staatlich geprüften Technikerin oder zum staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau anerkannt ist.

(8) Die Absätze 4 und 7 gelten entsprechend für Staatsangehörige von Drittstaaten, soweit diese Staatsangehörigen wegen persönlicher Merkmale hinsichtlich der Dienstleistungsfreiheit oder der Anerkennung beruflicher Qualifikationen nach dem Recht der Europäischen Union gleichzustellen sind.

(9) Die Beschränkungen der Absätze 3 bis 8 gelten nicht für Bauvorlagen

1. zu Entwürfen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach den Absätzen 3 bis 8 verfasst werden, wie Entwürfe für Werbeanlagen und Behälter,
2. zu Entwürfen einfacher Art, wenn ein Nachweis der Standsicherheit nicht erforderlich ist, und
3. für Stützmauern sowie selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen.

§ 54

Unternehmer

(1) ¹Jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass seine Arbeiten dem öffentlichen Baurecht entsprechend ausgeführt und insoweit auf die Arbeiten anderer Unternehmer abgestimmt werden. ²Er hat die vorgeschriebenen Nachweise über die Verwendbarkeit der Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

(2) ¹Der Unternehmer muss über die für seine Arbeiten erforderlichen Sachkenntnisse, Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen. ²Erfordern Arbeiten außergewöhnliche Fachkenntnisse oder besondere Vorrichtungen, so kann die Bauaufsichtsbehörde vorschreiben,

1. dass der Unternehmer bei den Arbeiten nur Fachkräfte mit bestimmter Ausbildung oder Erfahrung einsetzen darf,
2. dass er bei den Arbeiten bestimmte Vorrichtungen zu verwenden hat und
3. wie er die Erfüllung der Anforderungen nach den Nummern 1 und 2 nachzuweisen hat.

§ 55

Bauleiterin und Bauleiter

(1) ¹Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. ²Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. ³Die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.

(2) ¹Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss über die für die Aufgabe erforderlichen Sachkenntnisse verfügen. ²Verfügt sie oder er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderlichen Sachkenntnisse, so ist eine geeignete Fachbauleiterin oder ein geeigneter Fachbauleiter zu bestellen. ³Die bestellte Person übernimmt für die Teilgebiete die Aufgaben der Bauleiterin oder des Bauleiters nach Absatz 1. ⁴Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat ihre oder seine Tätigkeit mit der Tätigkeit der Fachbauleiterin oder des Fachbauleiters abzustimmen.

§ 56

Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke

¹Die Eigentümer sind dafür verantwortlich, dass Anlagen und Grundstücke dem öffentlichen Baurecht entsprechen. ²Erbbauberechtigte treten an die Stelle der Eigentümer. ³Wer die tatsächliche Gewalt über eine Anlage oder ein Grundstück ausübt, ist neben dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten verantwortlich.

Achter Teil

Behörden

§ 57

Bauaufsichtsbehörden

(1) ¹Die Landkreise, die kreisfreien Städte und die großen selbstständigen Städte nehmen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahr; die Zuständigkeit der selbstständigen Gemeinden wird ausgeschlossen. ²Oberste Bauaufsichtsbehörde ist das Fachministerium.

(2) ¹Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde einer Gemeinde übertragen, wenn sie mindestens 30 000 Einwohnerinnen und Einwohner hat und die Voraussetzungen des Absatzes 4 erfüllt. ²Hat eine Gemeinde am ... (*Tag des Inkrafttretens des Gesetzes*) die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrgenommen oder sind ihr nach § 63 a der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475), diese Aufgaben für bestimmte bauliche Anlagen vor dem ... (*Tag des Inkrafttretens des Gesetzes*) übertragen worden, so bleiben ihr diese Aufgaben übertragen. ³Die Übertragung kann in den Fällen der Sätze 1 und 2 widerrufen werden, wenn die Gemeinde dies beantragt oder die Voraussetzungen des Absatzes 4 nicht erfüllt. ⁴§ 12 Abs. 1 Satz 2 und § 137 der Niedersächsischen Gemeindeordnung gelten sinngemäß.

(3) Die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden gehören zum übertragenen Wirkungskreis.

(4) ¹Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Einrichtungen auszustatten. ²Den Bauaufsichtsbehörden müssen Bedienstete angehören mit der Befähigung für die Laufbahn der Laufbahngruppe 2 der Fachrichtung Technische Dienste, die den Zugang für das zweite Einstiegsamt eröffnet. ³Die Bediensteten nach Satz 2 müssen die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben. ⁴Ausnahmen von Satz 2 kann die oberste Bauaufsichtsbehörde zulassen, wenn anderweitig sichergestellt ist, dass die Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen werden.

§ 58

Aufgaben, Befugnisse und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Bauaufsichtsbehörden haben, soweit erforderlich, darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

(2) Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(3) Die unteren Bauaufsichtsbehörden üben die Fachaufsicht über die Bezirksschornsteinfegermeisterinnen und Bezirksschornsteinfegermeister hinsichtlich der Erfüllung der Aufgaben nach § 40 Abs. 6 aus.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde übt die Fachaufsicht über die unteren Bauaufsichtsbehörden aus.

(5) ¹Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann einzelne Befugnisse, die ihr nach diesem Gesetz zustehen, auf andere Behörden des Landes übertragen. ²Sie kann außerdem widerruflich oder befristet die Zuständigkeit für

1. die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 25 Abs. 1 und 3) und
2. Ausführungsgenehmigungen für fliegende Bauten, Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen für genehmigungsfreie fliegende Bauten und Gebrauchsabnahmen fliegender Bauten

auf eine Behörde, auch eines anderen Landes, oder eine andere Stelle oder Person übertragen, die die Gewähr dafür bietet, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenom-

men werden, und die der Aufsicht der obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt.

(6) Übertragungen nach Absatz 5 und § 57 Abs. 2 sind im Niedersächsischen Ministerialblatt bekannt zu machen.

(7) Eine Fachaufsichtsbehörde kann anstelle einer nachgeordneten Behörde oder einer Stelle tätig werden, wenn diese eine Weisung der Fachaufsichtsbehörde innerhalb einer bestimmten Frist nicht befolgt oder wenn Gefahr im Verzuge ist.

(8) Ist die oberste Bauaufsichtsbehörde mangels örtlicher Zuständigkeit einer unteren Bauaufsichtsbehörde zuständig, so kann sie ihre Zuständigkeit im Einzelfall einvernehmlich auf eine untere Bauaufsichtsbehörde übertragen.

(9) ¹Bedienstete und sonstige Beauftragte der in den Absätzen 1 bis 5, 7 und 8 genannten Behörden und Stellen sowie die dort genannten Personen dürfen zur Erfüllung ihrer Aufgaben Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen auch gegen den Willen der Betroffenen betreten. ²Sind die Wohnungen in Gebrauch genommen, so dürfen sie gegen den Willen der Betroffenen betreten werden, wenn dies zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die öffentliche Sicherheit erforderlich ist. ³Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes wird insoweit eingeschränkt.

Neunter Teil

Genehmigungserfordernisse

§ 59

Genehmigungsvorbehalt

(1) Baumaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigung), soweit sich aus den §§ 60 bis 62, 74 und 75 nichts anderes ergibt.

(2) ¹Genehmigungsfreie und verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen, es sei denn, dass sich die Anforderungen auf genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen beschränken. ²Genehmigungsvorbehalte in anderen Vorschriften, namentlich im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz und im städtebaulichen Planungsrecht, bleiben unberührt.

§ 60

Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige

(1) ¹Die im **Anhang** genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden (verfahrensfreie Baumaßnahmen). ²Verfahrensfreie Baumaßnahmen sind auch die im Anhang genannten Baumaßnahmen.

(2) Verfahrensfrei ist auch

1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre,
2. die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören,
3. die Umnutzung von Räumen in vorhandenen Wohngebäuden und Wohnungen in Räume mit Badewanne oder Dusche oder mit Toilette,
4. der Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen, ausgenommen Hochhäuser, und der im Anhang genannten Teile baulicher Anlagen,
5. die Instandhaltung baulicher Anlagen.

(3) ¹Der Abbruch und die Beseitigung eines Hochhauses oder eines nicht im Anhang genannten Teils einer baulicher Anlage ist genehmigungsfrei, aber der Bauaufsichtsbehörde vor der Durchführung der Baumaßnahme schriftlich mit Unterschrift des Bauherrn anzuzeigen. ²Der Anzeige ist die Bestätigung einer Person im Sinne des § 65 Abs. 4 beizufügen über die Wirksamkeit der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit der baulichen Anlagen, die an die abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen angebaut sind oder auf deren Standsicherheit sich die Baumaßnahme auswirken kann. ³Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt dem Bauherrn den Eingang der Anzeige oder fordert ihn im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige zur Vervollständigung der Anzeige oder zur Behebung des Mangels auf. ⁴Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die Bauaufsichtsbehörde dies dem Bauherrn mit. ⁵Mit den Baumaßnahmen nach Satz 1 darf nicht vor Ablauf eines Monats begonnen werden, nachdem die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn den Eingang der Anzeige nach Satz 3 bestätigt hat oder die Mitteilung nach Satz 4 erfolgt ist.

§ 61

Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen

(1) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung, die Änderung, der Abbruch und die Beseitigung

1. von Brücken, Durchlässen, Tunneln und Stützmauern sowie von Stauanlagen und sonstigen Anlagen des Wasserbaus, ausgenommen Gebäude, wenn die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, die Straßenbau-, Hafen- oder Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes oder eine untere Wasserbehörde die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht,
2. von Betriebsanlagen der Straßenbahnen (§ 4 des Personenbeförderungsgesetzes), ausgenommen oberirdische Gebäude,
3. von nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftigen Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Beseitigung von Abwässern, ausgenommen Gebäude.

(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen

1. Baumaßnahmen innerhalb vorhandener Gebäude, ausgenommen Nutzungsänderungen,
2. Änderungen des Äußeren vorhandener Gebäude, wenn sie deren Rauminhalt nicht vergrößern,
3. Abbrüche baulicher Anlagen,

wenn das Staatliche Baumanagement Niedersachsen, die Klosterkammer Hannover oder die Bauverwaltung eines Landkreises oder einer Gemeinde die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht.

(3) Auf Baumaßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 sind § 60 Abs. 3 sowie die §§ 62, 65, 66, 74, 76 und 77 nicht anzuwenden.

§ 62

Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen

(1) ¹Keiner Baugenehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung

1. von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1, 2 und 3, auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung, in Kleinsiedlungsgebieten sowie in reinen, in allgemeinen und in besonderen Wohngebieten, wenn die Wohngebäude überwiegend Wohnungen enthalten,

2. von sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 in Gewerbegebieten und in Industriegebieten,
3. von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, in Gewerbegebieten und in Industriegebieten und
4. von Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach den Nummern 1 und 2,

wenn die in den Nummern 1 bis 3 genannten Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs festgesetzt sind. ²Satz 1 gilt entsprechend für die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die nach Durchführung dieser Baumaßnahme bauliche Anlagen im Sinne des Satzes 1 Nrn. 1 bis 4 sind. ³Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5.

(2) Eine Baumaßnahme ist nach Absatz 1 genehmigungsfrei, wenn

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,
2. notwendige Abweichungen bereits zugelassen sind,
3. die Gemeinde dem Bauherrn bestätigt hat, dass
 - a) die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs gesichert ist und
 - b) sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragen wird,
4. die nach § 65 Abs. 2 Satz 1 zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes oder, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 geprüft und bestätigt worden sind.

(3) ¹Der Bauherr hat über die beabsichtigte Baumaßnahme eine von ihm unterschriebene schriftliche Mitteilung, der die Bauvorlagen, ausgenommen die bautechnischen Nachweise, beizufügen sind, bei der Gemeinde einzureichen. ²Betrifft die Baumaßnahme ein Lager für Abfälle mit einer Gesamtmenge von mehr als 15 t oder mehr als 15 m³, so hat der Bauherr hierauf in seiner Mitteilung nach Satz 1 besonders hinzuweisen. ³Bei einer Baumaßnahme nach § 65 Abs. 3 können die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes den übrigen Bauvorlagen beigelegt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.

(4) ¹Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 oder Abs. 4 unterschrieben sein, die oder der gegen Haftpflichtgefahren versichert ist, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben. ²Personenschäden müssen mindestens zu 1 500 000 Euro und Sach- und Vermögensschäden mindestens zu 200 000 Euro je Versicherungsfall versichert sein. ³Der Versicherungsschutz muss mindestens fünf Jahre über den Zeitpunkt der Beendigung des Versicherungsvertrages hinausreichen. ⁴Die Leistungen des Versicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden können auf das Zweifache des jeweiligen Betrages nach Satz 2 begrenzt werden. ⁵Bei Personen, die die Voraussetzungen des § 53 Abs. 4 Sätze 1 bis 8 erfüllen, genügt hinsichtlich des Versicherungsschutzes der Nachweis, dass sie entsprechend ihrer jeweiligen Fachrichtung die Architektenkammer oder die Ingenieurkammer über die Einzelheiten ihres Versicherungsschutzes oder einer anderen Art des individuellen oder kollektiven Schutzes vor Haftpflichtgefahren informiert haben; dies gilt nicht für Berufsangehörige, die ihre Tätigkeit bei der zuständigen Kammer eines anderen Landes angemeldet haben. ⁶Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn der Bauherr den Entwurf selbst erstellt hat.

(5) ¹Die Gemeinde hat dem Bauherrn innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen nach Absatz 3 die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 auszustellen, wenn die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs gesichert ist und wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragen will. ²Eine darüber hinausgehende Pflicht der Gemeinde zur Prüfung der Baumaßnahme besteht nicht. ³Liegt eine der Voraussetzungen nach Absatz 2 Nr. 3 nicht vor, so hat die Gemeinde dies dem Bauherrn innerhalb der Frist nach

Satz 1 mitzuteilen und, wenn die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs nicht gesichert ist, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.

(6) Die Gemeinde legt, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, die Unterlagen nach Absatz 3 unverzüglich zusammen mit einer Ausfertigung ihrer Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 oder, wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs beantragt, zusammen mit ihrem Antrag der Bauaufsichtsbehörde vor.

(7) Über den Antrag auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden.

(8) ¹Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 und, soweit erforderlich, die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung des Rettungsweges dem Bauherrn vorliegen. ²Eine Baumaßnahme nach § 65 Abs. 3 darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn auch die Bestätigung über die Prüfung der Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes vorliegt. ³Die Baumaßnahme darf mehr als drei Jahre, nachdem sie nach Satz 1 zulässig geworden ist oder ihre Ausführung unterbrochen worden ist, nur dann begonnen oder fortgesetzt werden, wenn die Anforderungen nach den Absätzen 3 und 5 bis 7 sowie Satz 1 erneut erfüllt worden sind.

(9) ¹Die Durchführung der Baumaßnahme darf von den Bauvorlagen nicht abweichen. ²Die Bauvorlagen einschließlich der bautechnischen Nachweise müssen während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorgelegt werden können. ³Satz 2 gilt bei Baumaßnahmen nach § 65 Abs. 3 auch für die Bestätigung der Prüfung der Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes.

(10) Der Bauherr kann verlangen, dass für eine Baumaßnahme nach Absatz 1 das entsprechende Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(11) ¹Die Absätze 2 bis 10 sind nicht anzuwenden, soweit Baumaßnahmen nach Absatz 1 schon nach anderen Vorschriften keiner Baugenehmigung bedürfen. ²Eine nach Absatz 1 genehmigungsfreie Baumaßnahme bedarf auch dann keiner Baugenehmigung, wenn nach ihrer Durchführung die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt wird.

Zehnter Teil

Genehmigungsverfahren

§ 63

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

(1) ¹Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die nach Durchführung der Baumaßnahme Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind. ²Bei Baumaßnahmen nach Satz 1 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit

1. dem städtebaulichen Planungsrecht,
2. den §§ 5 bis 7, 33 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 und den §§ 47 und 50,
3. den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts im Sinne des § 2 Abs. 16.

³Für die Prüfung der Bauvorlagen nach Nummer 3 gilt § 64 Satz 2 entsprechend.

(2) Über erforderliche Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von Vorschriften, nach denen nach Absatz 1 nicht geprüft wird, wird nur auf Antrag entschieden.

(3) Bauvorlagen, die für die Prüfung nach Absatz 1 Satz 2 und § 65 Abs. 2 oder für die Entscheidung nach Absatz 2 nicht erforderlich sind, müssen nicht eingereicht werden.

§ 64

Baugenehmigungsverfahren

¹Bei genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen, die nicht im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 geprüft werden, prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht. ²Die Vereinbarkeit der Bauvorlagen mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung wird nur geprüft, wenn der Bauherr dies verlangt. ³§ 65 bleibt unberührt.

§ 65

Bautechnische Nachweise, Typenprüfung

(1) ¹Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit sowie den Brand-, den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz ist nach Maßgabe der Verordnung aufgrund des § 82 Abs. 2 durch bautechnische Nachweise nachzuweisen; dies gilt nicht für verfahrensfreie Baumaßnahmen und für Baumaßnahmen im Sinne des § 60 Abs. 3 Satz 1, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Verordnung aufgrund des § 82 Abs. 2 anderes bestimmt ist. ²Die Berechtigung zum Erstellen von Bauvorlagen nach § 53 Abs. 3, 4 und 6 bis 8 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nachfolgend nicht anderes bestimmt ist.

(2) ¹Für Baumaßnahmen nach den §§ 62 bis 64 sind nur

1. die Nachweise der Standsicherheit für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Satz 1 und
2. die Nachweise des Brandschutzes für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Satz 2

zu prüfen; im Übrigen sind die bautechnischen Nachweise nicht zu prüfen. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 1 Nr. 1 die Prüfung von Nachweisen der Standsicherheit anordnen, wenn besondere statisch-konstruktive Nachweise oder Maßnahmen insbesondere wegen des Baugrundes erforderlich sind. ³In den Fällen des § 62 gibt die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn die Nachweise, wenn sie dem öffentlichen Baurecht entsprechen, mit einer Bestätigung darüber zurück.

(3) ¹Bauliche Anlagen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1 Nr. 1 sind

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. unterirdische Garagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche in sonstigen Wohngebäuden,
3. sonstige Gebäude, ausgenommen eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche sowie eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude mit Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite,
4. fliegende Bauten und Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten sind,
5. Brücken mit einer lichten Weite von mehr als 5 m,
6. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 3 m über der Geländeoberfläche,
7. Tribünen mit einer Höhe von mehr als 3 m,
8. Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von mehr als 7,50 m,
9. Behälter,
10. sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m.

²Bauliche Anlagen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1 Nr. 2 sind

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 3, 4 und 5, ausgenommen eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude,

3. Garagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche, auch wenn sie Teil eines sonst anders genutzten Gebäudes sind,
4. Sonderbauten.

³In den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 und des Satzes 2 Nr. 2 bleiben Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche und Gülle unberücksichtigt.

(4) Nachweise der Standsicherheit, die nicht nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen sind, müssen erstellt sein von

1. Personen, die die Anforderungen nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes erfüllen und in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner oder in ein entsprechendes Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen sind, oder
2. Staatsangehörigen, die nach Absatz 5 vorübergehend und gelegentlich Dienstleistungen als Tragwerksplanerin oder Tragwerksplaner erbringen dürfen.

(5) ¹Staatsangehörige eines in § 53 Abs. 4 Satz 1 genannten Staates, die im Inland weder einen Wohnsitz noch eine berufliche Niederlassung haben, dürfen in Niedersachsen vorübergehend und gelegentlich Dienstleistungen als Tragwerksplanerin oder Tragwerksplaner erbringen, wenn sie

1. in einem dieser Staaten als Tragwerksplanerin oder Tragwerksplaner rechtmäßig niedergelassen sind und
2. für den Fall, dass weder der Beruf noch die Ausbildung zu dem Beruf in dem Niederlassungsstaat reglementiert ist, den Beruf dort während der vorhergehenden zehn Jahre zwei Jahre lang ausgeübt haben.

²§ 53 Abs. 4 Sätze 2 bis 9 gilt entsprechend.

(6) Für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen dürfen Nachweise der Standsicherheit, die nicht nach Absatz 2 Satz 1 zu prüfen sind, abweichend von den Absätzen 4 und 5 auch von Personen erstellt sein, die nicht die dort genannten Voraussetzungen erfüllen; die von diesen Personen erstellten Nachweise sind abweichend von Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen.

(7) ¹Die Nachweise des Schall- und des Wärmeschutzes müssen von Personen erstellt sein, die die Anforderungen nach den Absätzen 4 und 5 oder § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 oder Abs. 4 erfüllen. ²Für die in § 53 Abs. 6 Satz 1 genannten Baumaßnahmen können die Nachweise auch von Personen erstellt sein, die die Anforderungen nach § 53 Abs. 6 Satz 1 oder 2, Abs. 7 oder 8 erfüllen.

(8) ¹Die Nachweise der Standsicherheit und die Nachweise der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile können, auch wenn sie nicht nach Absatz 2 zu prüfen sind, auf schriftlichen Antrag allgemein geprüft werden (Typenprüfung). ²Absatz 4 ist im Fall einer Typenprüfung nicht anzuwenden.

(9) ¹Soweit die Typenprüfung ergibt, dass die bautechnischen Nachweise nach Absatz 8 dem öffentlichen Baurecht entsprechen, ist dies durch Bescheid festzustellen. ²Der Bescheid wird widerrufen und in der Regel auf fünf Jahre befristet erteilt. ³Die Befristung kann auf schriftlichen Antrag um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden. ⁴§ 67 Abs. 1 Satz 2 und § 71 Satz 4 gelten entsprechend.

(10) Bescheide über Typenprüfungen von Behörden anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.

§ 66

Abweichungen

(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen, vereinbar sind. ²Es ist anzugeben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang eine Abweichung zugelassen wird. ³§ 83 Abs. 2 Satz 2 bleibt unberührt.

(2) Die Zulassung einer Abweichung bedarf eines schriftlichen und begründeten Antrags.

(3) ¹Eine Abweichung wird, wenn die Erteilung einer Baugenehmigung von ihr abhängt, durch die Baugenehmigung zugelassen. ²Wenn eine Bestätigung nach § 65 Abs. 2 Satz 3 oder eine Entscheidung nach den §§ 72 bis 75 von der Abweichung abhängt, wird diese durch die Bestätigung oder die Entscheidung zugelassen.

(4) Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 84 Abs. 1 dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

(5) Die Absätze 2 und 3 gelten auch für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, soweit nichts anderes bestimmt ist.

§ 67

Bauantrag und Bauvorlagen

(1) ¹Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Bauantrag) ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. ²Zum Bauantrag sind alle für die Beurteilung der Baumaßnahmen und die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass die bauliche Anlage auf dem Grundstück dargestellt wird, soweit sich in besonderen Fällen anders nicht ausreichend beurteilen lässt, wie sie sich in die Umgebung einfügt.

(3) ¹Der Bauantrag muss vom Bauherrn und von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser mit Tagesangabe unterschrieben sein. ²Die Bauvorlagen müssen von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser mit Tagesangabe unterschrieben sein. ³Die von Sachverständigen im Sinne des § 53 Abs. 2 Satz 2 angefertigten Bauvorlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein.

§ 68

Beteiligung der Nachbarn

(1) ¹Nachbarn, deren Belange eine Baumaßnahme berühren kann, dürfen die Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde oder bei der Gemeinde einsehen. ²Dies gilt nicht für die Teile der Bauvorlagen, die Belange der Nachbarn nicht berühren können.

(2) ¹Soll eine Abweichung oder Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz von Nachbarn dienen, zugelassen oder eine Befreiung von solchen Vorschriften erteilt werden, so soll die Bauaufsichtsbehörde den betroffenen Nachbarn, soweit sie erreichbar sind, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von längstens vier Wochen geben. ²Auch in anderen Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 verfahren, wenn eine Baumaßnahme möglicherweise Belange der Nachbarn berührt, die durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts geschützt werden.

(3) Der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen die von der Baumaßnahme betroffenen Nachbarn namhaft zu machen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die zur Unterrichtung der Nachbarn erforderlich sind.

(4) Absatz 2 ist nicht anzuwenden, soweit Nachbarn der Baumaßnahme schriftlich zugestimmt haben.

§ 69

Behandlung des Bauantrags

(1) Die Gemeinde hat, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, den Bauantrag innerhalb von einer Woche an die Bauaufsichtsbehörde weiterzuleiten.

(2) ¹Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, so fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. ²Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, so soll die Bauaufsichtsbehörde die Bearbeitung des Bauantrages unter Angabe der Gründe ablehnen.

(3) ¹Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag diejenigen Behörden und Stellen an,

1. deren Beteiligung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder
2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme nicht beurteilt werden kann.

²Eine Anhörung nach Satz 1 ist nicht erforderlich, wenn die jeweilige Behörde oder Stelle der Baumaßnahme bereits schriftlich zugestimmt hat. ³Äußert sich eine Behörde oder Stelle, die im Baugenehmigungsverfahren nach Satz 1 anzuhören ist, nicht innerhalb von zwei Wochen oder verlangt sie nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe der Gründe eine weitere Frist von längstens einem Monat für ihre Stellungnahme, so kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass die Baumaßnahme mit den von dieser Behörde wahrzunehmenden öffentlichen Belangen in Einklang steht.

(4) Bedarf die Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Behörde, so gelten diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert werden.

(5) Erhebt ein Nachbar Einwendungen gegen die Baumaßnahme, so hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn davon zu unterrichten.

§ 70

Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung

(1) ¹Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig ist und soweit eine Prüfung erforderlich ist, dem öffentlichen Baurecht entspricht. ²Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. ³Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform.

(2) ¹Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich zugelassen werden, wenn nach dem Stand der Prüfung des Bauantrags gegen die Teilausführung keine Bedenken bestehen (Teilbaugenehmigung). ²Absatz 1 gilt sinngemäß.

(3) In der Baugenehmigung können für die bereits genehmigten Teile der Baumaßnahme, auch wenn sie schon durchgeführt sind, zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn sie sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen als erforderlich herausstellen.

(4) ¹Hat ein Nachbar Einwendungen gegen die Baumaßnahme erhoben, so ist die Baugenehmigung oder die Teilbaugenehmigung mit dem Teil der Bauvorlagen, auf den sich die Einwendungen beziehen, ihm mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen. ²Die Baugenehmigung oder die Teilbaugenehmigung ist auf Verlangen des Bauherrn auch Nachbarn, die keine Einwendungen erhoben haben, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen.

(5) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger des Bauherrn und der Nachbarn.

§ 71

Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung

¹Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre lang unterbrochen worden ist. ²Wird die Baugenehmigung oder die Teilbaugenehmigung angefochten, so wird der Lauf der Frist bis zur rechtskräftigen Entscheidung gehemmt. ³Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden. ⁴Sie kann rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

§ 72

Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen

(1) ¹Vor Erteilung der Baugenehmigung darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden. ²Sie darf nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist. ³Baugenehmigung und Bauunterlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können. ⁴Satz 3 gilt auch für bautechnische Nachweise, die nicht zu prüfen sind.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall anordnen, dass die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt oder ihre Höhenlage festgelegt wird und die Absteckung oder die Festlegung vor Baubeginn von ihr abgenommen werden müssen.

§ 73

Bauvoranfrage und Bauvorbescheid

(1) ¹Für eine Baumaßnahme ist auf Antrag (Bauvoranfrage) über einzelne Fragen, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre und die selbstständig beurteilt werden können, durch Bauvorbescheid zu entscheiden. ²Dies gilt auch für die Frage, ob eine Baumaßnahme nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist.

(2) ¹Der Bauvorbescheid erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird. ²Im Übrigen gelten die §§ 67 bis 71 Sätze 2 bis 4 sinngemäß.

§ 74

Bauaufsichtliche Zustimmung

(1) ¹Ist der Bund oder ein Land Bauherr, so tritt an die Stelle einer sonst erforderlichen Baugenehmigung die Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Überwachung der Bauarbeiten in der Bauverwaltung des Bundes oder in der Bauverwaltung des Landes Niedersachsen einer bediensteten Person übertragen sind, die die Befähigung für die Laufbahn der Laufbahngruppe 2 der Fachrichtung Technische Dienste besitzt, die den Zugang für das zweite Einstiegsamt eröffnet, und ein Hochschulstudium der Fachrichtung Hochbau oder Bauingenieurwesen abgeschlossen hat, und
2. die bedienstete Person bei der Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben von geeigneten Fachkräften unterstützt wird.

²Dies gilt entsprechend für Baumaßnahmen anderer Bauherren, wenn das Staatliche Baumanagement Niedersachsen oder die Klosterkammer Hannover die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht.

(2) ¹Der Antrag auf Zustimmung ist bei der obersten Bauaufsichtsbehörde einzureichen. ²§ 67 Abs. 1 Satz 2, § 68, § 69 Abs. 2 bis 5 und die §§ 70 bis 73 gelten für das Zustimmungsverfahren sinngemäß. ³Die Gemeinde ist, soweit nicht andere Vorschriften eine weitergehende Beteiligung erfordern, zu der Baumaßnahme zu hören.

(3) ¹Im Zustimmungsverfahren wird die Baumaßnahme nur auf ihre Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Planungsrecht und dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geprüft und, falls erforderlich, die Entscheidung nach § 17 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 7 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz getroffen. ²Die oberste Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den nach Satz 1 zu prüfenden Vorschriften sowie von anderen Vorschriften, soweit sie auch dem Schutz von Nachbarn dienen und die Nachbarn der Baumaßnahme nicht zugestimmt haben. ³Im Übrigen sind Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen ohne bauaufsichtliche Entscheidung zulässig, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen.

(4) ¹Baumaßnahmen, die der Landesverteidigung dienen, bedürfen weder einer Baugenehmigung noch einer Zustimmung nach Absatz 1. ²Sie sind stattdessen der obersten Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn zur Kenntnis zu bringen.

(5) Eine Bauüberwachung und Bauabnahmen durch Bauaufsichtsbehörden finden in Fällen der Absätze 1 und 4 nicht statt.

§ 75

Genehmigung fliegender Bauten

(1) ¹Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt und befristet aufgestellt und wieder abgebaut zu werden. ²Baustelleneinrichtungen, Baugerüste, Zelte, die dem Wohnen dienen, und Wohnwagen gelten nicht als fliegende Bauten.

(2) ¹Fliegende Bauten bedürfen keiner Baugenehmigung. ²Ein fliegender Bau darf jedoch zum Gebrauch nur aufgestellt werden, wenn für diesen eine Ausführungsgenehmigung erteilt worden ist. ³Keiner Ausführungsgenehmigung bedarf es

1. für die in Nummer 11 des Anhangs genannten fliegenden Bauten,
2. unter den Voraussetzungen des § 74 Abs. 1,
3. für fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen.

(3) ¹Die Ausführungsgenehmigung wird auf schriftlichen Antrag erteilt; sie wird auf längstens fünf Jahre befristet. ²Die Befristung kann auf schriftlichen Antrag um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden. ³Die Ausführungsgenehmigung und die Verlängerung einer Befristung werden in Form eines Prüfbuchs erteilt, in das eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen einzufügen ist. ⁴Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.

(4) ¹Die Inhaberin oder der Inhaber einer Ausführungsgenehmigung hat die Änderung ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines fliegenden Baues an einen Dritten der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle anzuzeigen. ²Sie oder er hat das Prüfbuch der zuständigen Behörde oder Stelle zur Änderung der Eintragungen vorzulegen. ³Die Behörde oder Stelle hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde oder Stelle mitzuteilen.

(5) ¹Die Aufstellung fliegender Bauten, die einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, muss rechtzeitig vorher der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuchs angezeigt werden. ²Diese fliegenden Bauten dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde sie abgenommen hat (Gebrauchsabnahme). ³Das Ergebnis der Gebrauchsabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. ⁴Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall auf die Gebrauchsabnahme verzichten.

(6) ¹Die Bauaufsichtsbehörde hat die erforderlichen Anordnungen zu treffen oder die Aufstellung oder den Gebrauch fliegender Bauten zu untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere weil die Betriebs- oder Standicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. ²Wird die Aufstellung oder der Gebrauch aufgrund von Mängeln am fliegenden Bau untersagt, so ist dies in das Prüfbuch einzutragen; die für die Ausführungsgenehmigung zuständige Behörde oder Stelle ist zu benachrichtigen. ³Das Prüfbuch ist einzuziehen und der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.

(7) ¹Bei fliegenden Bauten, die längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde weitere Abnahmen durchführen. ²Das Ergebnis dieser Abnahmen ist in das Prüfbuch einzutragen.

(8) § 67 Abs. 1 Satz 2, § 70 Abs. 1, § 71 Satz 4 und § 77 Abs. 3 und 5 gelten sinngemäß.

Elfter Teil

Sonstige Vorschriften über die Bauaufsicht

§ 76

Bauüberwachung

(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann in Bezug auf Anlagen und Baumaßnahmen die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen sowie die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. ²Sie kann verlangen, dass Beginn und Ende bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden.

(2) ¹Die mit der Bauüberwachung beauftragten Personen können Einblick in Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungserklärungen, Übereinstimmungszertifikate, Überwachungsnachweise, in Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfung von Bauprodukten, in Bautagebücher und in vorgeschriebene andere Aufzeichnungen verlangen. ²Sie dürfen Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich auch aus fertigen Bauteilen, entnehmen und prüfen oder prüfen lassen. ³Der Bauherr oder die Unternehmer haben auf Verlangen die für die Überwachung erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte zur Verfügung zu stellen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr vom Bauherrn ein Nachweis einer Vermessungs- und Katasterbehörde, einer anderen zu Vermessungen für die Einrichtung und Fortführung der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters befugten behördlichen Vermessungsstelle, einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs darüber vorgelegt wird, dass die Abstände sowie die Grundflächen und Höhenlagen eingehalten sind.

§ 77

Bauabnahmen

(1) Soweit es zur Wirksamkeit der Bauüberwachung, insbesondere zur Beurteilung von Bauzuständen, erforderlich ist, kann in der Baugenehmigung oder der Teilbaugenehmigung, aber auch noch während der Baudurchführung die Abnahme

1. bestimmter Bauteile oder Bauarbeiten,
 2. der baulichen Anlage nach Vollendung der tragenden Teile, der Schornsteine, der Brandwände und der Dachkonstruktion (Rohbauabnahme) und
 3. der baulichen Anlage nach ihrer Fertigstellung (Schlussabnahme)
- angeordnet werden.

(2) ¹Bei der Rohbauabnahme müssen alle Teile der baulichen Anlage sicher zugänglich sein, die für die Standsicherheit und für den Brandschutz wesentlich sind. ²Sie sind, soweit möglich, offen zu halten, damit Maße und Ausführungsart geprüft werden können.

(3) ¹Der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahmen gegeben sind. ²§ 76 Abs. 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Zur Rohbauabnahme muss über die Tauglichkeit der Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase und zur Schlussabnahme über die sichere Benutzbarkeit der Feuerungsanlagen, der ortsfesten Verbrennungsmotoren und der Blockheizkraftwerke eine Bescheinigung der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder des Bezirksschornsteinfegermeisters vorliegen.

(5) ¹Bei nicht nur geringfügigen Mängeln kann die Bauaufsichtsbehörde die Abnahme ablehnen. ²Über die Abnahme ist eine Bescheinigung auszustellen (Abnahmeschein).

(6) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass bestimmte Bauarbeiten erst nach einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder 2 angeordneten Abnahme durchgeführt oder fortgesetzt werden. ²Sie kann aus Gründen des § 3 Abs. 1 auch verlangen, dass eine bauliche Anlage erst nach der Schlussabnahme in Gebrauch genommen wird.

§ 78

Regelmäßige Überprüfung

Soweit es zur Erfüllung der Anforderungen nach § 3 erforderlich ist, kann die Bauaufsichtsbehörde eine regelmäßige Überprüfung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen durch die Bauaufsichtsbehörde oder durch Sachkundige oder Sachverständige vorschreiben und Art, Umfang, Häufigkeit und Nachweis der Überprüfung näher regeln, soweit dies nicht durch Verordnung nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 geregelt ist.

§ 79

Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen sowie verfallende bauliche Anlagen

(1) ¹Widersprechen Anlagen, Grundstücke, Bauprodukte oder Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht oder ist dies zu besorgen, so kann die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen die Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind. ²Sie kann namentlich

1. die Einstellung rechtswidriger und die Ausführung erforderlicher Arbeiten verlangen,
2. die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit dem CE-Zeichen (§ 17 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) oder mit dem Ü-Zeichen (§ 22 Abs. 4) gekennzeichnet sind oder ein erforderliches CE- oder Ü-Zeichen nicht tragen,
3. die Verwendung von Bauprodukten, die entgegen § 22 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet sind, untersagen und deren Kennzeichnung ungültig machen oder beseitigen lassen,
4. die Beseitigung von Anlagen oder Teilen von Anlagen anordnen,
5. die Benutzung von Anlagen untersagen, insbesondere Wohnungen für unbewohnbar erklären.

³Die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Personen, an die die Anordnungen gerichtet sind.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann Anlagen, Teile von Anlagen und Arbeitsstellen versiegeln und Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Hilfsmittel sicherstellen, soweit dies zur Durchsetzung von Anordnungen nach Absatz 1 erforderlich ist.

(3) ¹Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und verfallen, kann die Bauaufsichtsbehörde die nach § 56 verantwortlichen Personen verpflichten, die baulichen Anlagen abzubrechen oder zu beseitigen, es sei denn, dass ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht. ²Für die Grundstücke gilt § 9 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 entsprechend.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde soll vor Anordnungen nach den Absätzen 1 bis 3 die Angelegenheit mit den Betroffenen erörtern, soweit die Umstände nicht ein sofortiges Einschreiten erfordern.

§ 80

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Bauarbeiten ohne Abgrenzungen, Warnzeichen, Schutzvorrichtungen oder Schutzmaßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nach § 11 Abs. 1 oder 2 erforderlich sind,
2. entgegen § 11 Abs. 3 ein Bauschild nicht anbringt,
3. ein Bauprodukt ohne das nach § 17 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 erforderliche Ü-Zeichen verwendet,
4. eine Bauart ohne eine nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 erforderliche allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, eine nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 erforderliche Zustimmung im Einzelfall oder ein nach § 21 Abs. 1 Satz 2 erforderliches allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis anwendet,
5. ein Bauprodukt mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 4 vorliegen,
6. entgegen § 52 Abs. 2 Satz 3 oder 4 eine vorgeschriebene Mitteilung an die Bauaufsichtsbehörde nicht macht,
7. in einem Fall des § 62 oder, soweit die Bauaufsichtsbehörde die Baumaßnahme nicht prüft, in einem Fall des § 63 oder 64 als Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser, Sachverständige oder Sachverständiger nicht dafür sorgt, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht (§ 53 Abs. 1 und 2),
8. entgegen § 54 Abs. 1 Satz 2 einen vorgeschriebenen Nachweis nicht erbringt oder nicht auf der Baustelle bereithält,
9. entgegen § 55 Abs. 1 Satz 1 eine Baumaßnahme nicht oder nicht ausreichend überwacht,
10. eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Baugenehmigung (§ 59 Abs. 1) oder abweichend von der Baugenehmigung durchführt oder durchführen lässt,
11. ein Hochhaus oder einen nicht im Anhang genannten Teil einer baulichen Anlage ohne die nach § 60 Abs. 3 erforderliche Anzeige abbricht oder beseitigt oder mit dem Abbruch oder der Beseitigung eines Hochhauses oder eines nicht im Anhang genannten Teils einer baulichen Anlage vor Ablauf der Frist nach § 60 Abs. 3 Satz 5 beginnt,
12. eine Baumaßnahme nach § 62 ohne die Bestätigung nach § 62 Abs. 2 Nr. 3 oder 4 oder entgegen § 62 Abs. 8 Satz 3 durchführt oder durchführen lässt,
13. eine Baumaßnahme entgegen § 62 Abs. 9 Satz 1 abweichend von den Bauvorlagen durchführt oder durchführen lässt,
14. eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Abweichung, Ausnahme oder Befreiung (§ 66) oder abweichend von einer zugelassenen Abweichung oder einer erteilten Ausnahme oder Befreiung durchführt oder durchführen lässt,
15. einen fliegenden Bau
 - a) ohne die nach § 75 Abs. 2 erforderliche Ausführungsgenehmigung aufstellt,
 - b) ohne die nach § 75 Abs. 5 Satz 1 erforderliche Anzeige aufstellt oder
 - c) ohne die nach § 75 Abs. 5 Satz 2 erforderliche Gebrauchsabnahme in Gebrauch nimmt,

16. eine bauliche Anlage entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach § 77 Abs. 6 Satz 2 vor einer Schlussabnahme in Gebrauch nimmt.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden ist und auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

(3) Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, soweit die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

(4) Ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen Verwaltungsakt nach diesem Gesetz zu erwirken oder zu verhindern.

(5) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nrn. 3 bis 5, 7 und 10 bis 15 sowie nach Absatz 3 können mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

(6) ¹Bei Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nrn. 3 und 5 können die dort bezeichneten Bauprodukte eingezogen werden. ²§ 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist anzuwenden.

§ 81

Baulasten, Baulastenverzeichnis

(1) ¹Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten). ²Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer Vermessungsstelle nach § 6 Abs. 1, 2 oder 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen beglaubigt sein, wenn sie nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt wird.

(3) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann die Baulast löschen, wenn ein öffentliches und privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. ²Auf Antrag des Eigentümers eines begünstigten oder des belasteten Grundstücks hat die Bauaufsichtsbehörde die Baulast zu löschen, wenn die Voraussetzungen nach Satz 1 erfüllt sind. ³Vor der Löschung sind die Eigentümer der begünstigten Grundstücke zu hören; die Frist zur Äußerung beträgt zwei Wochen. ⁴Die Löschung wird mit ihrer Eintragung im Baulastenverzeichnis wirksam. ⁵Von der Löschung sind die Eigentümer des belasteten Grundstücks und der begünstigten Grundstücke zu benachrichtigen.

(4) ¹Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. ²In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden, soweit ein öffentliches Interesse an der Eintragung besteht,

1. Verpflichtungen des Eigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, die sich aus öffentlichem Baurecht ergeben, und
2. darauf bezogene Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann das Baulastenverzeichnis einsehen und sich Auszüge erteilen lassen.

Zwölfter Teil

Ausführungsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 82

Verordnungen

(1) Zur Verwirklichung der in § 3 Abs. 1, 2 und 4 bezeichneten Anforderungen kann die oberste Bauaufsichtsbehörde durch Verordnung

1. die allgemeinen Anforderungen nach den §§ 4 bis 50 näher bestimmen,
2. Anforderungen an Feuerungsanlagen und an sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Brennstoffversorgung (§ 40) regeln,
3. Anforderungen an Garagen und Stellplätze sowie die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende Garagen und Stellplätze regeln,
4. besondere Anforderungen und Erleichterungen regeln, die sich aus der Art oder Nutzung von Sonderbauten für die Errichtung, die Änderung, die Instandhaltung, den Betrieb oder die Nutzung ergeben (§ 51), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende Sonderbauten,
5. die regelmäßige Überprüfung von baulichen Anlagen und Teilen baulicher Anlagen vorschreiben und die Einbeziehung bestehender baulicher Anlagen in regelmäßige Überprüfungen regeln.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung

1. einzelne Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden, wie die Prüfung von Bauvorlagen, die Bauüberwachung und die Bauabnahmen sowie die regelmäßige Überprüfung auf Personen oder Stellen übertragen, die nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden,
2. die Ermächtigung nach Nummer 1 auf die Bauaufsichtsbehörden übertragen,
3. die Voraussetzungen festlegen, die Sachkundige, Sachverständige, Einrichtungen und Stellen, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes tätig werden können, zu erfüllen haben, wobei insbesondere Mindestanforderungen an die Ausbildung, die Fachkenntnisse und die Berufserfahrung gestellt sowie der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit gefordert werden können;
4. für Sachkundige, Sachverständige, Einrichtungen und Stellen, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes tätig werden können, und für natürliche und juristische Personen und für Stellen im Sinne des § 25 Abs. 1 das Anerkennungsverfahren, die Voraussetzungen für die Anerkennung, deren Widerruf, Rücknahme und Erlöschen regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festlegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern,
5. die Fachaufsicht in den Fällen der Übertragung nach den Nummern 1 und 2 und für die in Nummer 3 genannten Personen regeln,
6. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb von Bühnenbetrieben, technisch schwierigen fliegenden Bauten und anderen technisch schwierigen baulichen Anlagen vorschreiben und entsprechend Nummer 3 Anforderungen an die fachkundigen Personen stellen und hierüber einen Nachweis verlangen,
7. Umfang, Inhalt und Form des Bauantrags und anderer Anträge sowie der Bauvorlagen, der Anzeigen, der Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen regeln,
8. das Verfahren zur Erteilung von Genehmigungen und Zustimmungen im Einzelnen regeln,
9. die Einrichtung des Baulastenverzeichnisses und das Eintragungsverfahren regeln.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung für bestimmte Anlagen die erforderliche Anzahl der Einstellplätze abweichend von § 47 Abs. 1 Satz 1 festlegen, soweit Benutzerinnen, Benutzer, Besucherinnen und Besucher der Anlage nicht auf Kraftfahrzeuge angewiesen sind, weil öffentliche Verkehrsmittel ausreichend zur Verfügung stehen oder die Benutzung von Kraftfahrzeugen aus anderen Gründen nicht erforderlich ist.

(4) ¹Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund des § 14 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes vom 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 219), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 33 des Gesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970), und des § 49 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. November 2010 (BGBl. I S. 1483), erlassenen Verordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich Arbeitnehmer nicht beschäftigt werden. ²Sie kann die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten auf Behörden übertragen, die nicht Bauaufsichtsbehörden sind.

§ 83

Technische Baubestimmungen

(1) ¹Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann Regeln der Technik, die der Erfüllung der Anforderungen des § 3 dienen, als Technische Baubestimmungen im Niedersächsischen Ministerialblatt bekannt machen. ²In der Bekanntmachung kann die Wiedergabe des Inhalts der Technischen Baubestimmungen durch einen Hinweis auf die Fundstelle ersetzt werden.

(2) ¹Die Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten. ²Von ihnen darf abgewichen werden, wenn den Anforderungen des § 3 auf andere Weise ebenso wirksam entsprochen wird; § 17 Abs. 3 und § 21 bleiben unberührt.

§ 84

Örtliche Bauvorschriften

(1) ¹Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen

1. über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im Sinne des § 9 Abs. 3,
2. über die Zahl der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen der notwendigen Einstellplätze nach § 49 Abs. 2 Satz 2, und die Fahrradabstellanlagen nach § 49 Abs. 1.

²Die Gemeinden können in den örtlichen Bauvorschriften nach Satz 1 Nr. 2 auch Regelungen treffen in Bezug auf einen Mehrbedarf notwendiger Einstellplätze bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen.

(2) Zur Verwirklichung bestimmter verkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes oder für bestimmte Nutzungen in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagen oder einschränken.

(3) Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen der §§ 9, 10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes

1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,

2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,
3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
4. die Verwendung von Einzelantennen sowie von Freileitungen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgeschlossen sind, beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,
5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, insbesondere der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 5 und 8 bis 10 genannten Anlagen stellen,
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben,
7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,
8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.

(4) ¹Örtliche Bauvorschriften nach Absatz 3 werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. ²Die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten einschließlich der Vorschriften über die Veränderungssperre, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Folgen von Verfahrensmängeln entsprechend; § 6 Abs. 2 des Baugesetzbuchs ist nicht anzuwenden. ³Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften können auch in zeichnerischer Form gestellt werden.

(5) Ist anstelle einer Gemeinde eine nach dem Recht der kommunalen Zusammenarbeit gebildete juristische Person des öffentlichen Rechts für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständig, so gilt dies auch für den Erlass örtlicher Bauvorschriften.

(6) Örtliche Bauvorschriften können in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 des Baugesetzbuchs als Festsetzungen aufgenommen werden.

§ 85

Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen

(1) Bauliche Anlagen, die vor dem ... (*Datum des Inkrafttretens*) rechtmäßig errichtet oder begonnen wurden oder am ... (*Datum des Inkrafttretens*) aufgrund einer Baugenehmigung oder Bauanzeige errichtet werden dürfen, brauchen an Vorschriften dieses Gesetzes, die vom bisherigen Recht abweichen, nur in den Fällen der Absätze 2 bis 4 angepasst zu werden.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Anpassung verlangen, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen des § 3 Abs. 1 erforderlich ist.

(3) Wird eine bauliche Anlage geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass auch von der Änderung nicht betroffene Teile der baulichen Anlage angepasst werden, wenn sich die Kosten der Änderung dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen.

(4) ¹Soweit bauliche Anlagen an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen sind, können nach bisherigem Recht erteilte Baugenehmigungen ohne Entschädigung widerrufen werden. ²Dies gilt sinngemäß für Bauvorbescheide und Bauanzeigen.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für die Anpassung baulicher Anlagen an Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes ergehen.

§ 86

Übergangsvorschriften

(1) Für die vor dem ... (*Datum des Inkrafttretens*) eingeleiteten Verfahren ist weiterhin die Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475), anzuwenden.

(2) Nachweise im Sinne des § 65 Abs. 4 und 7 dürfen auch von Personen erstellt werden, die eine Bestätigung nach § 1 Abs. 2 Satz 4 der Prüfeinschränkungs-Verordnung vom 15. Mai 1986 (Nds. GVBl. S. 153), geändert durch Verordnung vom 15. Oktober 1986 (Nds. GVBl. S. 340), haben.

(3) Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften und Behörden, die am 30. Juni 1995 zu Prüfstellen bestimmt oder als Überwachungsstellen anerkannt waren, gelten für ihren bisherigen Aufgabenbereich weiterhin als Prüf- oder Überwachungsstellen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 oder 4.

(4) Wer seit dem 1. Januar 1971 in Ausübung seines Berufes ständig andere als die in § 53 Abs. 9 Nr. 1 genannten Entwürfe verfasst hat, darf weiterhin bis zum 31. Dezember 2020 entsprechende Entwürfe verfassen, wenn diese Befugnis durch die seinerzeit zuständige obere Bauaufsichtsbehörde nach § 100 der Niedersächsischen Bauordnung in der bis zum 30. Juni 1995 geltenden Fassung vom 6. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 7. November 1991 (Nds. GVBl. S. 295), erteilt worden ist.

§ 87

Inkrafttreten

(1) ¹Dieses Gesetz tritt am ... in Kraft. ²Abweichend von Satz 1 treten § 17 Abs. 8 und § 82 am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) Die Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475) tritt mit Ablauf des ... außer Kraft.

Anhang

(zu § 60 Abs. 1)

Verfahrensfreie Baumaßnahmen

Übersicht

1. Gebäude
2. Feuerungs- und Energieerzeugungsanlagen
3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- oder Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation oder Brandschutz
4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen
5. Behälter
6. Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe
7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen
8. Bauliche Anlagen auf Camping- oder Wochenendplätzen
9. Bauliche Anlagen in Gärten oder zur Freizeitgestaltung
10. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten
11. Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen
12. Tragende und nichttragende Bauteile
13. Fenster, Türen, Außenwände und Dächer
14. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

1. Gebäude

- 1.1 Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 40 m³ - im Außenbereich nicht mehr als 20 m³ - Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen,
- 1.2 Garagen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche, außer im Außenbereich, Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Errichtung oder Änderung der Einstellplätze genehmigt oder nach § 62 genehmigungsfrei ist,
- 1.3 Gebäude mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche und 5 m Höhe, die keine Feuerstätte haben und einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen und nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen bestimmt sind,
- 1.4 Gewächshäuser mit nicht mehr als 5 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- 1.5 Gartenlauben in einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz,
- 1.6 Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder dem Schülertransport dienen, mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche,
- 1.7 Schutzhütten, wenn sie jedermann zugänglich sind, keine Aufenthaltsräume haben und von einer Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts unterhalten werden,
- 1.8 Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche und mit nicht mehr als 3 m Tiefe.

2. Feuerungs- und Energieerzeugungsanlagen

- 2.1 Feuerungsanlagen, freistehende Abgasanlagen jedoch nur mit nicht mehr als 10 m Höhe,
- 2.2 Wärmepumpen,
- 2.3 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit nicht mehr als 3 m Höhe und mit nicht mehr als 9 m Gesamtlänge, außer im Außenbereich, sowie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden angebrachte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren,
- 2.4 Blockheizkraftwerke einschließlich der Leitungen zur Abführung der Verbrennungsgase.

3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- oder Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation oder Brandschutz

- 3.1 Lüftungsleitungen, Leitungen von Klimaanlage und Warmluftheizungen, Installationsschächte und Installationskanäle, die nicht durch Decken oder Wände, die feuerwiderstandsfähig sein müssen, geführt werden,
- 3.2 Leitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser, Gas oder Wärme,
- 3.3 Brunnen,
- 3.4 Wasserversorgungsanlagen in Gebäuden,
- 3.5 Abwasserbehandlungsanlagen für nicht mehr als täglich 8 m³ häusliches Schmutzwasser,
- 3.6 Sanitärinstallationen wie Toiletten, Waschbecken und Badewannen,
- 3.7 Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasser- oder Niederdruckdampfheizungen,
- 3.8 Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme oder Wasser oder der Wasserwirtschaft dienen und eine Grundfläche von nicht mehr als 20 m² und eine Höhe von nicht mehr als 4 m haben,
- 3.9 Brandmeldeanlagen in Wohnungen.

4. Masten, Antennen und ähnliche Anlagen

- 4.1 Masten und Unterstützungen für Freileitungen und für Fernsprechleitungen,
- 4.2 Unterstützungen von Seilbahnen und von Leitungen sonstiger Verkehrsmittel,
- 4.3 Fahnenmasten,
- 4.4 Flutlichtmasten mit einer Höhe von nicht mehr als 10 m, außer im Außenbereich,
- 4.5 Sirenen und deren Masten,
- 4.6 Antennen, die einschließlich der Masten nicht höher als 10 m sind, und zugehörige Versorgungseinheiten mit nicht mehr als 20 m³ Brutto-Rauminhalt (Antennenanlagen) sowie die mit der Errichtung und Nutzung solcher Antennenanlagen verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt bestehender baulicher Anlagen in, auf oder an denen diese errichtet werden,
- 4.7 ortsveränderliche Antennenanlagen, die für längstens drei Monate aufgestellt werden,
- 4.8 Signalhochbauten der Landesvermessung,
- 4.9 Blitzschutzanlagen.

5. Behälter

- 5.1 Behälter zur Lagerung brennbarer oder wassergefährdender Stoffe mit nicht mehr als 10 m³ Behälterinhalt mit den Rohrleitungen, Auffangräumen und Auffangvorrichtungen sowie den zugehörigen Betriebs- und Sicherheitseinrichtungen und Schutzvorkehrungen,
- 5.2 Gärfutterbehälter mit nicht mehr als 6 m Höhe,
- 5.3 Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 3 t,
- 5.4 Behälter für nicht verflüssigte Gase mit nicht mehr als 6 m³ Behälterinhalt,
- 5.5 transportable Behälter für feste Stoffe,
- 5.6 Behälter mit nicht mehr als 50 m³ Rauminhalt und mit nicht mehr als 3 m Höhe, die nicht für Gase, brennbare Flüssigkeiten oder wassergefährdende Stoffe, insbesondere nicht für Jauche oder Gülle, bestimmt sind, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- 5.7 Behälter für Regenwasser mit nicht mehr als 100 m³ Rauminhalt.

6. Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe

- 6.1 Einfriedungen mit nicht mehr als 2 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- 6.2 Stützmauern mit nicht mehr als 1,50 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9,
- 6.3 offene Einfriedungen ohne Sockel, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- 6.4 Durchlässe und Brücken mit nicht mehr als 5 m lichte Weite.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen

- 7.1 Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen mit nicht mehr als 3 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht der Herstellung von Teichen dienen und nicht mehr als 300 m² Fläche haben,
- 7.2 künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche mit nicht mehr als 15 m³ Rauminhalt,
- 7.3 Erkundungsbohrungen.

8. Anlagen auf Camping- oder Wochenendplätzen

- 8.1 Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Campingplätzen,
- 8.2 Wochenendhäuser und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Wochenendplätzen.

9. Anlagen in Gärten oder zur Freizeitgestaltung

- 9.1 Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Terrassen oder Pergolen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,
- 9.2 Vorrichtungen zum Teppichklopfen oder Wäschetrocknen,

- 9.3 Spielplätze im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1 und Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von genehmigten Sport- oder Kinderspielplätzen dienen, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude, Tribünen, Flutlichtanlagen und Ballfangzäune,
- 9.4 bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume auf genehmigten Abenteuerspielplätzen,
- 9.5 bauliche Anlagen für Trimpfade,
- 9.6 Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m³ Beckeninhalte, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- 9.7 luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche für Schwimmbecken, die nach Nummer 9.6 verkehrsfrei sind,
- 9.8 Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit nicht mehr als 10 m Höhe in genehmigten Sportanlagen oder Freizeitanlagen,
- 9.9 Stege ohne Aufbauten in oder an Gewässern,
- 9.10 Wildfütterungsstände,
- 9.11 Hochsitze mit nicht mehr als 4 m² Nutzfläche,
- 9.12 Loipen und die dazugehörigen baulichen Anlagen, ausgenommen Gebäude.

10. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten

- 10.1 Werbeanlagen mit nicht mehr als 1 m² Ansichtsfläche,
- 10.2 vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, wenn die Anlagen nicht fest mit dem Erdboden oder anderen baulichen Anlagen verbunden sind,
- 10.3 Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,
- 10.4 Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden,
- 10.5 Werbeanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe an der Stätte der Leistung in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten oder in durch Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten für eine gewerbe- oder industrieähnliche Nutzung,
- 10.6 Schilder an öffentlichen Straßen mit Hinweisen über das Fahrverhalten,
- 10.7 Orientierungs- und Bildtafeln über Wanderwege, Lehrpfade oder die durch Rechtsvorschrift geschützten Teile von Natur und Landschaft,
- 10.8 Warenautomaten.

11. Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen

- 11.1 Fliegende Bauten mit nicht mehr als 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden,
- 11.2 Fliegende Bauten mit nicht mehr als 5 m Höhe, die für Kinder bestimmt sind und mit einer Geschwindigkeit von nicht mehr als 1 m/s betrieben werden,
- 11.3 Bühnen, die fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstiger Aufbauten, mit nicht mehr als 5 m Höhe, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 100 m² und einer Fußbodenhöhe von nicht mehr als 1,50 m,
- 11.4 Zelte, die fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 75 m² Grundfläche,

- 11.5 Zelte, die dem Wohnen dienen und nur gelegentlich für längstens drei Tage auf demselben Grundstück aufgestellt werden, es sei denn, dass auf dem Grundstück und in dessen Nähe gleichzeitig mehr als zehn Personen zelten,
- 11.6 Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen und nur vorübergehend aufgestellt werden,
- 11.7 bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten nur vorübergehend errichtet werden und keine fliegenden Bauten sind,
- 11.8 bauliche Anlagen, die für längstens drei Monate auf genehmigtem Messe- oder Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten,
- 11.9 bauliche Anlagen, die dem Verkauf landwirtschaftlicher Produkte durch den Erzeuger dienen und nicht fest mit dem Erdboden verbunden sind, nicht jedoch Gebäude,
- 11.10 vorübergehend genutzte Lagerplätze für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Produkte, wie Kartoffel-, Rübenblatt- und Strohmieten,
- 11.11 Imbiss- und Verkaufswagen auf öffentlichen Verkehrsflächen oder gewerblich genutzten Flächen, außer im Außenbereich,
- 11.12 Gerüste,
- 11.13 Baustelleneinrichtungen einschließlich der für die Baustelle genutzten Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte.

12. Tragende und nichttragende Bauteile

- 12.1 Wände, Decken, Stützen und Treppen, ausgenommen Außenwände, Gebäudetrennwände und Dachkonstruktionen, in fertiggestellten Wohngebäuden oder fertiggestellten Wohnungen, jedoch nicht in Hochhäusern,
- 12.2 Wände und Decken, die weder tragend noch aussteifend sind und nicht feuerwiderstandsfähig (§ 26 Abs. 2) sein müssen, in fertiggestellten Gebäuden,
- 12.3 Bekleidungen und Dämmschichten in fertiggestellten Wohngebäuden oder fertiggestellten Wohnungen,
- 12.4 Bekleidungen und Dämmschichten, die weder schwerentflammbar noch nichtbrennbar sein müssen, in Gebäuden.

13. Fenster, Türen, Außenwände und Dächer

- 13.1 Öffnungen für Fenster oder Türen in fertiggestellten Wohngebäuden, fertiggestellten Wohnungen oder in Wänden nach Nummer 12.2,
- 13.2 Fenster und Türen in vorhandenen Öffnungen,
- 13.3 Fenster- und Rollläden,
- 13.4 Außenwandbekleidungen, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendung und Verputz baulicher Anlagen, die kein sichtbares Holzfachwerk haben,
- 13.5 Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene Dacheindeckungen ausgewechselt werden,
- 13.6 Dächer von vorhandenen Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen.

14. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

- 14.1 Bauliche Anlagen aufgrund eines Flurbereinigungsplans oder eines Wege- und Gewässerplans nach § 41 des Flurbereinigungsgesetzes, ausgenommen Gebäude, Brücken und Stützmauern,
- 14.2 Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
- 14.3 Erdgasbetankungsgeräte und Ladegeräte für Elektrofahrzeuge,
- 14.4 Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von nicht mehr als 7,50 m,
- 14.5 Denkmale und Skulpturen mit nicht mehr als 3 m Höhe sowie Grabdenkmale auf Friedhöfen,
- 14.6 Bewegliche Sonnendächer (Markisen), die keine Werbeträger sind,
- 14.7 Stellplätze für Personen-Kraftfahrzeuge mit nicht mehr als insgesamt 50 m² Nutzfläche je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, ausgenommen notwendige Einstellplätze,
- 14.8 Fahrradabstellanlagen, in einem Gebäude jedoch nur dann, wenn das Gebäude an mindestens einer Seite vollständig offen ist,
- 14.9 Fahrzeugwaagen,
- 14.10 land- oder forstwirtschaftliche Wirtschaftswege mit wassergebundener Decke mit nicht mehr als 3,50 m Fahrbahnbreite sowie Rückwege, die einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- 14.11 Lager- und Abstellplätze für die Anzucht oder den Handel mit Pflanzen oder Pflanzenteilen, sowie sonstige Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen, wenn sie unbefestigt sind,
- 14.12 Personenaufzüge, die zur Beförderung von nur einer Person bestimmt sind,
- 14.13 Erweiterung einer Gaststätte um eine Außenbewirtschaftung, wenn die für die Erweiterung in Anspruch genommene Grundfläche 100 m² nicht überschreitet.

Begründung

A. Allgemeiner Teil**I. Anlass und Ziele des Gesetzes**

Mit dem Entwurf zur Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sollen die mit den Bauordnungsnovellen 1995, 2002 und 2005 durchgeführten Reformen des Bauordnungsrechts fortgesetzt werden. Der vorliegende Gesetzentwurf beruht auf der grundsätzlichen Erwägung, sich im Verfahrensrecht wie im materiellen Recht auf die aus heutiger Sicht notwendigen Regelungen zu beschränken. Verzicht auf präventive bauaufsichtliche Prüfungen sowie Abbau und Straffung von materiellen Anforderungen sollen das Bauen für den Bauwilligen einfacher, schneller und kostengünstiger ermöglichen und andererseits auch die Baugenehmigungsbehörden entlasten. Damit folgt der Gesetzentwurf den Zielen der neuen Musterbauordnung (MBO), die im November 2002 von der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) verabschiedet wurde.

Zur Angleichung der Niedersächsischen Bauordnung an die Musterbauordnung hat das Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bereits im Jahr 2006 vor dem offiziellen Beginn des Gesetzgebungsverfahrens einige Verbände und Kammern beteiligt. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Vorschläge sind 2007 Eckpunkte für eine Novellierung erarbeitet worden, um den Inhalt, insbesondere der Verfahrensregelungen zur Genehmigungsfreistellung und zum Prüfverzicht vorzustrukturieren.

Mit den Eckpunkten wurde eine Weiterentwicklung der zwischen Musterbauordnung und Niedersächsischer Bauordnung übereinstimmenden verfahrensrechtlichen Grundstrukturen und eine Angleichung an die Kernbereiche des materiellen Rechts der Musterbauordnung angestrebt. Um die Auseinandersetzung mit neuen Regeln und Begriffen für alle am Bau Beteiligten auf das Notwendige zu beschränken, sollten jedoch bewährte Regelungen und Rechtsbegriffe der Niedersächsischen Bauordnung beibehalten werden. Die Stellungnahme der beteiligten Kammern und Verbände aus dem Jahr 2007 zu den Eckpunkten sind bereits in den Gesetzentwurf eingeflossen.

Die insbesondere durch das Ziel der Rechtsvereinheitlichung beabsichtigten Anpassungen an die Musterbauordnung und andere Landesbauordnungen sind so vielfältig und rechtspolitisch bedeutend, dass mit dem Gesetzentwurf eine Gesamtnovellierung erforderlich ist.

II. Inhalt des Gesetzes

Der Gesetzentwurf enthält folgende Schwerpunkte:

1. Verfahrensrecht

Im Verfahrensrecht behält der Gesetzentwurf in Übereinstimmung mit der Musterbauordnung die bereits im geltenden Recht vorhandenen Grundtypen:

- verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60),
- sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen (§ 62),
- das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 63),
- das Baugenehmigungsverfahren (§ 64).

Die Musterbauordnung bietet den Ländern über standardisierte Verfahrens-Module und durch die wahlweise hoheitliche oder private Ausgestaltung der Prüfung der bautechnischen Nachweise (des sogenannten Vier-Augen-Prinzips) einen entwicklungsoffenen Rahmen für die Gestaltung der bauaufsichtlichen Verfahren. Die Länder haben sich also nicht auf ein bestimmtes einheitliches Maß für die Einschränkung oder Privatisierung bauaufsichtlich wahrgenommener Prüfungen und Überwachungen verständigt.

Der Katalog der verfahrensfreien Baumaßnahmen (§ 60) - der von einem Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren gänzlich freigestellten Vorhaben - ist erweitert worden.

Die Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude bis Gebäudeklasse 3 (Gebäude geringer Höhe) in Wohngebieten (§ 62) wird erweitert auf Wohngebäude mit Räumen für freie Berufe. Zusätzlich werden sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 in Gewerbe- und Industriegebieten in die Genehmigungsfreistellung einbezogen. Die Regelung wird insgesamt erheblich gestrafft. Abweichend von der Musterbauordnung bleibt eine Wahlfreiheit des Bauherrn zwischen Genehmigungsfreistellung und Baugenehmigung erhalten.

Der Anwendungsbereich des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 63) wird ausgeweitet auf alle baulichen Anlagen, die nicht Sonderbauten sind. Dieses Verfahren wird dadurch eindeutig zum Regelverfahren.

Das herkömmliche Baugenehmigungsverfahren, § 64, wird bei allen Bauvorhaben durchgeführt, die nicht der Genehmigungsfreistellung oder dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen (Sonderbauten). Entsprechend der Musterbauordnung ist ein Prüfverzicht in allen Verfahren bei den Nachweisen für den Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz und nach der Energieeinsparverordnung vorgesehen, da diese von entsprechend qualifizierten Personen aufgestellt werden.

Bei den bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Änderungen beabsichtigt, insbesondere durch Prüfverzichte, die zur Reduzierung von Anträgen und damit auch zur Reduzierung von Informationskosten i. S. der Standard-Kosten-Messung führen.

Es verbleibt bei der hoheitlichen Prüfung der bautechnischen Nachweise (auch durch Beliehene). Diese sind unabhängig von dem jeweiligen Verfahren in § 65 geregelt.

2. Materielles Recht

Im materiellen Recht zieht der Entwurf zunächst strukturelle Konsequenzen aus der Ausweitung der Genehmigungsfreistellung und der weiteren Beschränkung des Prüfprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach sich. Da der damit angestrebte Abbau von Verfahren und Prüfungen durch punktuelle Ermessensentscheidungen der Bauaufsichtsbehörden im jeweiligen Einzelfall unterlaufen würde, sind durchgängig bisherige „Kann“- und „Soll“-Regelungen des materiellen Bauordnungsrechts in unmittelbar gesetzesabhängige Zulässigkeitstatbestände umformuliert worden.

Die bisherige kasuistische Regelung von Ausnahmen und Befreiungen wird durch die schutzzielbezogen flexible Regelung von Abweichungen (§ 66) ersetzt.

Das Abstandsrecht (§§ 5 bis 7) wird auf ausschließlich bauordnungsrechtliche Zielsetzungen zurückgeführt. Der Regelabstand wird auf 0,5 H (H = Gebäudehöhe) reduziert; der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m wird jedoch beibehalten. Zugleich entfällt eine Vielzahl von - auch deshalb - überflüssigen Detailregelungen, sodass die Rechtsanwendung durch die am Bau Beteiligten vereinfacht wird.

Die neue Regelung zu Grundstücksteilungen (§ 8) enthält eine Klarstellung, dass durch die Teilung keine baurechtswidrigen Zustände entstehen dürfen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind grundsätzlich ab der sechsten Wohnung Spielplätze für Kinder bis zu sechs Jahren anzulegen (§ 9 Abs. 3).

Die Vorschriften für den Brandschutz, insbesondere die über die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile, sind in ihren Anforderungen nach der neuen Gebäudeklassifizierung abgestuft. Sie berücksichtigen damit nicht allein die Gebäudehöhe, sondern auch die Größe der Nutzungseinheiten, verhalten sich jedoch - abgesehen von Sonderbauten - neutral gegenüber der Gebäudenutzung. Das Konzept lässt für bestimmte Gebäude Erleichterungen bei der Feuerwiderstandsfähigkeit und der Verwendung konstruktiver Holzbauteile zu. Die Anforderungen an die Bauteile im Einzelnen sollen, soweit sie nicht in Verordnungen für die Sonderbauten zu regeln sind, wie bisher in der Allgemeinen

Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVNBauO) umgesetzt werden. Die der technischen Entwicklung unterliegenden Detailanforderungen können generell in der Durchführungsverordnung erheblich rascher dem jeweiligen Stand der Technik angepasst werden als durch Änderungen des Gesetzes.

Detailanforderungen werden vermindert, soweit sie aus Gründen der Gefahrenabwehr verzichtbar sind oder die Einhaltung eines Mindeststandards, z. B. bei Aufenthaltsräumen und Wohnungen, dem Markt überlassen werden kann.

Der Gesetzentwurf beinhaltet eine Regelung über die Verpflichtung zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchmeldern (§ 44 Abs. 5).

Die Regelungen zu den notwendigen Einstellplätzen (§ 47) sind erheblich gestrafft worden. Der Umfang der Stellplatzpflicht wird grundsätzlich landesweit einheitlich geregelt. Eine Gemeinde kann jedoch durch eine örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 1 Nr. 2) die Anzahl der Stellplätze hiervon abweichend regeln.

Die Regelungen über barrierefreies Bauen bei Wohnungen (§ 44 Abs. 3 a. F.) wird in die allgemeine Vorschrift über das barrierefreie Bauen (§ 49) übernommen. Die Aussetzung der Regelung über die rollstuhlgerechte Ausstattung von Wohnungen (§ 44 Abs. 3 Satz 2 a. F.) durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 208) endete am 30. Juni 2009. Die Aussetzung bedeutete, dass § 44 Abs. 3 Satz 2 a. F. nicht für Gebäude galt, deren Errichtung während des Zeitraums vom 1. Juli 2005 bis zum 30. Juni 2009 genehmigt wurde oder, sofern keine Baugenehmigung erforderlich ist, mit deren Errichtung während dieses Zeitraumes rechtmäßig begonnen wurde.

III. Wesentliches Ergebnis der Gesetzesfolgenabschätzung

Die Regelungen des Gesetzentwurfs dienen zum großen Teil der Rechtsvereinfachung und Deregulierung.

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, durch eindeutigeren Regelungen und den Verzicht auf Regelungen eine Reduzierung der Verfahrensmängel und materieller Baurechtsverstöße zu erreichen. Ferner soll eine weitere Vereinfachung der baurechtlichen Verfahren im Interesse der bauwilligen Bürgerinnen und Bürger, der Standortsicherung und der Kostenreduzierung erreicht werden.

Eine Reduzierung staatlicher Prüftätigkeit darf jedoch nicht zu einem Verlust an Sicherheit und Bauqualität führen.

Die Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung deckt sich mit der Zielsetzung der neuen Musterbauordnung: Verfahrenserleichterungen durch Erweiterung der Rechtsgrundlagen zur Befreiung vom Baugenehmigungsvorbehalt, Verzicht auf bestimmte Prüfungen durch die Bauaufsichtsbehörde und Streichung entbehrlicher Vorschriften.

Durch die Verringerung der hoheitlichen Prüftätigkeit werden die Bauaufsichtsbehörden entlastet. Durch die Reduzierung von Vorschriften ist eher mit einer Verwaltungsvereinfachung zu rechnen.

Auf die Durchführung einer Finanzfolgenabschätzung wird verzichtet. Die mit dem Vollzug der Niedersächsischen Bauordnung verbundenen finanziellen Belastungen entstehen bereits heute beim Vollzug der geltenden Bauordnung durch die Bauaufsichtsbehörden. Für Amtshandlungen der Bauaufsicht sind Kosten (Gebühren und Auslagen) nach der Baugebührenordnung zu erheben.

IV. Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung

Der Gesetzentwurf hat solche Auswirkungen nicht.

V. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern

Der Gesetzentwurf hat solche Auswirkungen nicht.

VI. Auswirkungen auf Familien

Bei der Errichtung von Gebäuden sind grundsätzlich ab der sechsten Wohnung Spielplätze für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen. Auswirkungen des Entwurfs auf Familien bestehen nicht.

VII. Auswirkungen auf schwerbehinderte Menschen

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen muss nach einer neuen Regelung ein Abstellraum u. a. auch für Rollatoren zur Verfügung stehen.

Der Begriff „barrierefrei“ wird in § 49 definiert. Ferner werden in § 49 weitere Erleichterungen im Bereich der Barrierefreiheit von baulichen Anlagen geschaffen.

VIII. Voraussichtliche Kosten und haushaltmäßige Auswirkungen des Entwurfs

Das Gesetz hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzwirtschaft des Landes, der Gemeinden und Gemeindeverbände. Das Gebührenaufkommen für die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden war bisher kostendeckend, sodass eine Berücksichtigung im Kostenausgleich des kommunalen Finanzausgleichs für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises nicht erfolgte.

Zur Verringerung der Baugenehmigungsverfahren und zur Entlastung der unteren Bauaufsichtsbehörden werden zwar weitere Baumaßnahmen vom Baugenehmigungsvorbehalt freigestellt. Die damit verbundenen Gebührenauffälle sind insgesamt proportional zu den Entlastungen bei den unteren Bauaufsichtsbehörden, z. B. durch Prüfverzichte, zu erwarten und können zu entsprechenden Einsparungen genutzt werden. Dies gilt auch für die Erweiterung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens.

Um die Kostendeckung für die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden aufrecht zu erhalten, wird im Rahmen der Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung auch eine Anpassung der Baugebührenordnung zu überprüfen sein. Die Überprüfung der kostendeckenden Gebührengestaltung durch Anpassung der Gebührenordnung ist einem zeitnahen Verfahren (spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten der Neufassung des Gesetzes) abzuschließen.

IX. Beteiligung von Kammern und Verbänden

Zum Gesetzentwurf erhielten 82 Kammern und Verbände Gelegenheit zur Stellungnahme. Von folgenden 38 Kammern und Verbänden sind Stellungnahmen eingegangen:

- Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsen
- Architektenkammer Niedersachsen
- Baugewerbeverband Niedersachsen
- Baugewerbeverband Niedersachsen - Bremen e. V.
- BDA - Bund Deutscher Architekten in Niedersachsen e. V.
- BDB - Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V., Landesverband Niedersachsen
- BDIA - Bund Deutscher Innenarchitekten, Landesverband Niedersachsen/Bremen
- BDLA - Bund Deutscher Landschaftsarchitekten, Landesverband Nds./Bremen
- BDVI - Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e. V.
- Bundesvereinigung der Fachplaner und Sachverständigen für den Vorbeugenden Brandschutz e. V.
- DASL - Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung, Landesgruppe Niedersachsen - Bremen
- Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e. V. (DEHOGA Niedersachsen)
- Deutscher Mieterbund Niedersachsen - Bremen e. V.

- Ingenieurkammer Niedersachsen
 - Klosterkammer Hannover
 - Konföderation evangelischer Kirchen in Niedersachsen
 - Kreislandvolkverband Vechta e. V.
 - Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege in Niedersachsen
 - Landesbehindertenbeirat
 - Landesfeuerwehrverband Niedersachsen e. V.
 - Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Niedersachsen/Bremen e. V.
 - Landesverband Haus & Grund Niedersachsen
 - Landesverband Niedersachsen-Süd der Markt- und Schaustellerbetriebe e. V.
 - Landvolk Niedersachsen, Landesbauernverband
 - Landwirtschaftskammer Hannover
 - Niedersächsischer Hotel- und Gaststättenverband
 - Niedersächsischer Industrie- und Handelskammertag
 - Niedersächsischer Landesverband für Körper- und Mehrfachbehinderte e. V.
 - Nieders. IHK - AG Hannover-Braunschweig
 - Sozialverband Deutschland, Landesverband Niedersachsen e. V.
 - Sozialverband VdK Niedersachsen-Bremen e. V.
 - Unternehmerverbände Niedersachsen e. V.
 - VBI - Verband Beratender Ingenieure e. V., Landesverband Niedersachsen
 - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.
 - Verein der Techniker e. V.
 - Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland
 - Wirtschaftsverband Gartenbau e. V.
 - ZVEI - Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e. V. Landesstelle Niedersachsen und Bremen
1. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände, die Architektenkammer, die Niedersächsische Industrie- und Handelskammer, der Bund Deutscher Baumeister, die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung, Landesgruppe Niedersachsen, und der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft begrüßen die Reduzierung des Regelabstandes in § 5 auf 0,5 H. In der neuen Regelung wird eine maßgebliche Vereinfachung gegenüber den bisherigen Abstandsregelungen gesehen. Allerdings wird von der Architektenkammer und dem Bund Deutscher Baumeister eine weitere Reduzierung wie in der Musterbauordnung auf 0,4 H gewünscht.

Eine weitere Verringerung des Regelabstandes wird jedoch nicht als nötig angesehen, da nur der Wegfall des sogenannten Schmalseitenprivilegs von 0,5 H in § 7 a a. F. ausgeglichen werden soll. Der Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure regt an, die bisherige Regelung beizubehalten, um nicht noch verstärkter einen städtischen Charakter in ländliche Bereiche zu bringen.
 2. Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten, Landesverband Niedersachsen, begrüßt nach Wegfall des Spielplatzgesetzes die Übernahme dieser Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen in der Niedersächsischen Bauordnung. Der Niedersächsische Industrie- und Handelskammertag und der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fordern eine Streichung dieser Bestimmung als Maßnahme zum Bürokratieabbau.

Der Gesetzentwurf entspricht grundsätzlich der Musterbauordnung und den Bauordnungen der Länder. Seine Anforderungen sind gegenüber der Musterbauordnung und anderen Bauordnungen geringer, da erst ab der sechsten Wohnung ein Spielplatz zu errichten ist und nicht ab der dritten Wohnung wie in der Musterbauordnung.

3. Der Landesfeuerwehrverband lehnt die Rettungswegführung über Rettungsgeräte der Feuerwehr ab, wenn mehr als 30 Personen auf diesen Rettungsweg angewiesen sind. Der Gesetzentwurf berücksichtigt diese Bedenken durch Änderung des § 33 Abs. 2 Satz 4. Danach ist ein Rettungsweg über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit nur zulässig, wenn Bedenken wegen der Eignung des Rettungsweges für die Rettung der Menschen nicht bestehen. In bestimmten, im Gesetzentwurf näher ausgeführten Fällen muss die Eignung des Rettungsweges geprüft werden.

4. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände, der Deutsche Mieterbund, der Landfeuerwehrverband, die Unternehmerverbände, der Zentralverband Elektrotechnik und die Elektroindustrie e. V. und der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft äußern sich befürwortend zur Verpflichtung, Rauchwarnmelder in Wohnungen anzubringen. Der Landesverband Haus & Grund ist gegen die Rauchmelderpflicht.

Überwiegend wird jedoch die Übergangsfrist für bestehende Wohnungen bis zum 31. Dezember 2018 für zu lang gehalten. Da durch die Rauchmelderfrist der Bestandschutz für bestehende Wohngebäude eingeschränkt wird, darf die Pflicht an den Eigentümer, den gesamten Bestand an Wohnungen entsprechend zu ertüchtigen, nicht zu kurz gewählt werden. Die Übergangsfrist für bestehende Wohnungen wird deshalb auf den 31. Dezember 2015 festgelegt.

5. Der Bund Deutscher Architekten, der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, der Landesverband Haus & Grund und der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft äußern Bedenken gegen die Vorschrift zur Barrierefreiheit von Wohnungen in § 49 Abs. 1. Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen sei keineswegs so hoch, wie im Gesetzentwurf vorgesehen. Von einigen Verbänden wird vorgeschlagen, dass in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein müssen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Der Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen ist in Abstimmung mit dem Landesbehindertenbeirat der Ansicht, dass die vorgeschlagene Änderung keine Verbesserung für Menschen mit Behinderungen enthält.

6. Der Niedersächsische Landesverband für Körper- und Mehrfachbehinderte e. V. und der Sozialverband Deutschland, Landesverband Niedersachsen, sind der Auffassung, dass auch Beherbergungsbetriebe zur Barrierefreiheit verpflichtet sein müssen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. In § 49 Abs. 2 müssen bestimmte bauliche Anlagen barrierefrei sein. Beherbergungsbetriebe sind zum Teil schon in Nummer 4 (Gaststätte) und in Nummer 10 (Geschoss mit mehr als 500 m² Nutzfläche) barrierefrei zu errichten. In der Musterbauordnung sind Beherbergungsbetriebe nicht im Katalog der barrierefreien Anlagen aufgeführt.

7. Der Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure und die Ingenieurkammer fordern, dass Bauvorlageberechtigte Mitglied einer berufsständischen Kammer sein müssen. Die Ingenieurkammer begründet dies damit, dass bei Wegfall der bauaufsichtlichen Prüfung im Einzelfall im Verfahren des freigestellten Bereichs eine Kompensation dadurch erfolgen muss, dass die mit der Durchführung dieser Aufgaben betrauten verantwortlichen Entwurfsverfasser einer Aufsicht unterstellt werden müssen.

Ein gesetzliches Erfordernis zur Verkammerung ließe sich nur rechtfertigen, wenn begründet werden kann, dass und warum die derzeitige Reglementierung als tragfähiger Gemeinwohlbelang zur Wahrung des bauordnungsrechtlichen Schutzzwecks nicht mehr ausreicht. Es liegen jedoch keine Praxisberichte vor, dass die seit 15 Jahren bestehende Regelung zur Genehmigungsfreistellung schwerwiegende Gefährdungen herbeigeführt

hat. Ob die Ausdehnung des Freistellungsverfahrens für bestimmte gewerbliche Bauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten eine Verschärfung der Qualitätsanforderungen für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser rechtfertigt, ist noch nicht abzusehen. Es ist auch fraglich, ob eine Verkammerung zur Qualitätssicherung entscheidend beiträgt. Als Kompensation zur hohen Verantwortung im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind zwei Ordnungswidrigkeitstatbestände (§ 80 Abs. 1 Nrn. 7 und 12) eingeführt worden, die die Bauherren und die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser zur Einhaltung des öffentlichen Baurechts anhalten sollen.

8. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände, die Architektenkammer, die Bauindustrie, der Bund Deutscher Architekten und der Bund Deutscher Baumeister äußern sich befürwortend zur neuen Regelung über die Bauleitung. Einige Verbände fordern jedoch Qualifikationsvorgaben für den Bauleiter. Der Baugewerbeverband wendet sich gegen die überflüssige Anforderung eines Bauleiters.

Die Verpflichtung zur Bestellung einer Bauleiterin oder eines Bauleiters in § 55 wird entsprechend der Musterbauordnung und der Mehrheit der Landesbauordnungen eingeführt. Die im Einzelfall erforderliche Qualifikation ist nach der Art des konkreten Vorhabens zu bestimmen. Die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser nach § 53 werden i. d. R. auch zu Bauleitern bestimmt werden.

9. Der Niedersächsische Städtetag und der Niedersächsische Städte- und Gemeindebund befürworten eine Streichung der Mindesteinwohnerzahl für das Antragsverfahren der Gemeinde zur Ausübung der Bauaufsicht. Der Niedersächsische Landkreistag möchte an der geltenden Regelung festhalten.

In § 57 Abs. 2 folgt der Gesetzentwurf dem § 63 Abs. 2 a. F. Die Streichung der Mindesteinwohnerzahl würde zu einer Vermehrung der Bauaufsichtsbehörden führen. Bisher gibt es 105 Bauaufsichtsbehörden. Es bestehen Bedenken, ob kleine Gemeinden die komplexe Materie des Bauordnungsrechts mit dem umfangreichen Baunebenrecht rechtssicher anwenden. Dies würde sich auf die Fachaufsicht auswirken, die insoweit verstärkt werden müsste. Dieses Thema muss jedoch noch weiter näher geprüft werden.

10. Die Architektenkammer und die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung äußern sich befürwortend zur Genehmigungsfreistellung in § 62. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände wendet sich gegen die Genehmigungsfreiheit von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 in Gewerbe- und Industriegebieten. In diesen Gebieten bestünden generell Bedenken gegen die Genehmigungsfreiheit, weil Immissionsschutz als Teil des Nachbarschutzes nicht mehr geprüft werden kann. Außerdem gebe es in diesem Bereich häufig Probleme mit der Anwendung des § 15 der Bau-nutzungsverordnung und mit den Grenzabstandsregelungen.

Die Erforderlichkeit der Prüfung der Nachweise des Brandschutzes bei Gebäuden, die keine Wohngebäude sind, wird aus Gründen der Gefahrenabwehr bekräftigt. Die Genehmigungsfreistellung für diese Gebäude wird jedoch abgelehnt, da kaum ein Bauherr verstehen könne, dass diese Vorhaben einerseits genehmigungsfrei sein, andererseits aber bezüglich der Nachweise des Brandschutzes zu prüfen sein sollen. Es wird angeregt („sollte“ ...), die Genehmigungsfreistellung für diese Gebäude um die Gebäudeklasse 3 (Gebäude mit bis zu 4 800 m² Geschossfläche) auf die Gebäudeklassen 1 und 2 (Gebäude mit bis zu 400 m² Geschossfläche) zu reduzieren.

Die städtebaulichen Bedenken der Kommunalen Spitzenverbände sind nachvollziehbar. So bergen beispielsweise Einzelhandelsbetriebe oder Spielhallen (gewerbliche Spielstätten) insbesondere in Randbereichen im Übergang zu empfindlichen Nutzungen immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

Hinter der Anregung der Kommunalen Spitzenverbände steht ferner die Befürchtung, bei den angesprochenen Baumaßnahmen könnte die (rechtzeitige) Prüfung des Brandschutzes wegen Unkenntnis des Bauherrn oder überbewerteter Eilbedürftigkeit der Baumaßnahme unterbleiben und die nachträgliche Prüfung und Feststellung von Mängeln könnte zu Rückbauforderungen und damit zu Fehlinvestitionen des Bauherrn führen.

Das Risiko von Fehlinvestitionen besteht beim genehmigungsfreien Bauen grundsätzlich, jedoch sind bei Wohngebäuden die Anforderungen des Baurechts, insbesondere auch die des Brandschutzes, für den Entwurfsverfasser wesentlich überschaubarer, als bei Gewerbe- und Industriebauten.

Die von den kommunalen Spitzenverbänden vorgeschlagene Einschränkung der Genehmigungsfreiheit würde jedoch die angestrebte Vereinfachung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren für die Wirtschaft in weiten Teilen wieder zurücknehmen. Es ist eine Zielsetzung der Novelle, die Investitionen von Unternehmen bei notwendigen Erweiterungs- oder Ersatzbauten durch zügige Verfahrensweisen zu unterstützen. Eine noch weiter beschränkte Genehmigungsfreiheit würde eine auf die produktionstechnischen Bedürfnisse des Betriebes orientierte, schnell umsetzbare bauliche Lösung behindern. Ein Bauherr, der dennoch aus Gründen der Investitionssicherheit eine Baugenehmigung erhalten möchte, kann von seinem Wahlrecht nach § 62 Abs. 10 Gebrauch machen.

11. Die Architektenkammer und die Deutsche Akademie für Städtebau und Landespflege befürworten die Vorschrift des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 63). Die Architektenkammer regt zusätzlich an, in § 63 nur noch planungsrechtliche Anforderungen zu prüfen. Nach Auffassung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände soll der Prüfumfang dagegen um die Prüfung der örtlichen Bauvorschriften, der Barrierefreiheit und der Zugänglichkeit des Baugrundstücks ergänzt werden. Diese Erweiterung des Prüfumfanges würde jedoch dem Zweck der Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens zuwiderlaufen. Zwischen dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und dem regulären Baugenehmigungsverfahren müssen die Unterschiede bestehen bleiben, ein wesentlicher Unterschied ist der Prüfumfang des Bauvorhabens.

Im Übrigen erfolgt die Bewertung der Stellungnahmen bei den entsprechenden Vorschriften.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Geltungsbereich):

§ 1 definiert den Geltungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung. Mit dem neuen Inhalt des § 1 und der Reihenfolge der allgemeinen Vorschriften wird das Gesetz einem üblichen Aufbau von Gesetzestexten angeglichen, dem auch die Bauordnungen der anderen Länder und die Musterbauordnung folgen. § 3 a. F. wird hier aufgenommen.

In Absatz 1 erhält der Geltungsbereich zum ersten Mal eine „Positivformulierung“. In Satz 1 sind neben den baulichen Anlagen und den Bauprodukten auch die Baumaßnahmen in den Anwendungsbereich einbezogen. An dem Begriff der Baumaßnahmen, der in der Niedersächsischen Bauordnung abweichend von den Bauordnungen anderer Länder auch bisher als Gegenstand von Anforderungen z. B. in § 1 Abs. 5 a. F. benannt war, wird damit festgehalten. Zur Konkretisierung der zu stellenden Anforderungen ist es notwendig, zwischen der baulichen Anlage als dauerhaftem Anforderungsgegenstand und der Baumaßnahme als prozesshaftem, zeitlich begrenztem Anforderungsgegenstand zu unterscheiden (vgl. z. B. § 3 Abs. 1 bis 3 und 5). In Satz 2 werden neben Grundstücken nunmehr ausdrücklich auch Anlagen und Einrichtungen benannt, die keine baulichen Anlagen sind, soweit die Niedersächsische Bauordnung jedoch Anforderungen stellt und auch bisher schon gestellt hat. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Gesetzes in der Praxis ist mit dieser Klarstellung nicht verbunden.

Absatz 2 enthält die nicht vom Geltungsbereich erfassten Anlagen und entspricht damit § 3 Abs. 1 a. F. Die Gebäude, für die die Niedersächsische Bauordnung jedoch weiterhin gelten soll, sind bei den Anlagen in den Nummern 1 und 2 jeweils als Ausnahmen genannt. In § 3 Abs. 2 a. F. waren sie gesondert aufgeführt.

In Nummer 1 werden neu Eisenbahnen, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, wie z. B. Werksbahnen und Anschlussbahnen, ausgeschlossen. Für solche Bahnen bestehen Sonderregelungen (z. B. im Allgemeinen Eisenbahngesetz oder in der Verordnung über den Bau und Betrieb

von Anschlussbahnen), die als *leges speciales* die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung verdrängen.

Nummer 3 wurde redaktionell geändert, indem einige Nutzungszwecke unter dem neuen Begriff der Telekommunikation zusammengefasst sind. Vom Begriff der Telekommunikation, der nach § 3 Nr. 22 des Telekommunikationsgesetzes der technische Vorgang des Aussendens, Übermittels und Empfangens von Signalen mittels Telekommunikationsanlagen ist, ist nur der Individualaustausch von Signalen, nicht aber Rundfunk gemeint, nämlich die für die Allgemeinheit bestimmte Veranstaltung von Darbietungen aller Art in Wort, in Ton und in Bild unter Benutzung elektromagnetischer Schwingungen ohne Verbindungsleitung oder längs oder mittels eines Leiters (§ 2 Nr. 1 des Niedersächsischen Mediengesetzes). Danach muss der Begriff „Rundfunk“ beibehalten werden.

Nummer 4 entspricht unverändert der Nummer 4 a. F.

§ 3 Abs. 2 a. F. entfällt, da die Gebäude nun im neuen § 1 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 als Ausnahmen genannt sind und für die Ausnahmen für Bahnsteige und Schachtfördergerüste kein Bedürfnis mehr besteht.

Bahnsteige waren in den Geltungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung einbezogen, um an diese landesrechtlich Anforderungen nach behindertengerechter Zugänglichkeit stellen zu können, obgleich sie öffentliche Verkehrsanlagen sind. Infolge des Behindertengleichstellungsgesetzes des Bundes werden aber seit 2002 bereits Anforderungen zur Barrierefreiheit an öffentliche Verkehrsanlagen getroffen.

Ein Erfordernis, Schachtfördergerüste von den baulichen Anlagen auszunehmen, für die nach Nummer 2 die Bergämter zuständig sind, und an diese Anforderungen zu stellen, ist nicht ersichtlich, da die Bergaufsicht die Gefahrenabwehr in vollem Umfang sicherstellen kann. Schachtfördergerüste, die z. B. für museale Zwecke aus der Bergaufsicht entlassen werden, fallen ohne besondere Regelung wieder in den Anwendungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung.

Zu § 2 (Begriffe):

In § 2 wird die Sammlung der Begriffsdefinitionen, auf die die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung Bezug nehmen, mit dem Ziel der Angleichung an die Musterbauordnung und andere Landesbauordnungen vervollständigt. Dazu wird die Vorschrift um eine Reihe von Begriffsbestimmungen ergänzt, die bisher in den folgenden Vorschriften des Gesetzes vereinzelt enthalten waren und dort entfallen, oder auf die das Gesetz bisher verzichtete, obwohl die Begriffe verwendet wurden, die aber in Verordnungen aufgrund des Gesetzes enthalten sind (s. Absätze 6 und 8 bis 11). Die Verordnungen sollen, um rechtlich problematische Doppelregelungen nicht entstehen zu lassen, vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes entsprechend angepasst werden.

Absatz 1 enthält wie bisher den Begriff der baulichen Anlagen als Zusammenfassung der unveränderten allgemeinen Definition in Satz 1 und einer Aufzählung zusätzlicher Tatbestände in Satz 2.

Satz 2 wird redaktionell geändert. Die Nummern 1 bis 13 entsprechen weitestgehend den bisherigen Nummern 1 bis 13.

Die Nummer 10 a. F. wird gestrichen. Es besteht kein Bedürfnis mehr, Kleingartenanlagen als bauliche Anlagen nach der Niedersächsischen Bauordnung zu definieren, da sie zukünftig auch als sonstige Anlagen vom Anwendungsbereich ausdrücklich erfasst sind, soweit Anforderungen gestellt sind (§ 1 Abs. 1 Satz 2). Kleingartenanlagen sind im Übrigen auch Baugrundstücke, wenn dort bauliche Anlagen, z. B. Gartenlauben, errichtet werden.

In Nummer 12 wurden neu die Freizeit- und Vergnügungsparks, die bisher von Nummer 13 im Allgemeinen mit erfasst waren, entsprechend der zunehmenden Bedeutung einer auf diese als Gesamtanlage bezogenen Gefahrenabwehr ausdrücklich als bauliche Anlagen benannt. Zoos sind in den genannten baulichen Anlagen enthalten und bedürfen keiner weiteren Regelung.

Die Folge der Nummern 10 bis 12 ist wegen der Streichung der bisherigen Nummer 10 und der Einfügung unter der neuen Nummer 12 entsprechend angepasst. Nummer 13 zu den sonstigen Anlagen entspricht unverändert der Nummer 13 a. F.

Der neu eingefügte Satz 3 fasst unter dem Oberbegriff der Anlagen die baulichen Anlagen (Absatz 1 Sätze 1 und 2) und die sonstigen Anlagen und Einrichtungen zusammen. Der Sprachgebrauch der Niedersächsischen Bauordnung wird mit der Bezugnahme auf diesen Oberbegriff in vielen anderen Einzelvorschriften vereinheitlicht und gestrafft.

Die Regelung zu den Anlagen und Einrichtungen bezieht sich auf schon in § 1 Abs. 1 Satz 2 genannte Anlagen und Einrichtungen.

Absatz 2 entspricht unverändert dem Absatz 2 a. F.

Der neu eingefügte Absatz 3 enthält in Satz 1 die neue Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen, die als systematische Grundlage für das aus der Musterbauordnung übernommene Brandschutzkonzept erforderlich ist. Die Brandschutzanforderungen lösen sich damit von der bisherigen Abstufung (im Wesentlichen) allein nach der Gebäudehöhe und richten sich nach einer Kombination dieses Kriteriums mit der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten. Gebäude mit Nutzungseinheiten, die deutlich kleiner sind als Brandabschnitte, die gegeneinander mit Brandschutzqualität abgetrennt sind und die über ein eigenes Rettungswegsystem verfügen, wie z. B. Wohnungen, kleine Verwaltungseinheiten, Praxen, kleine Läden, stellen für die Brandausbreitung und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr ein geringeres Risiko dar als Gebäude mit ausgedehnten Nutzungseinheiten. Für Gebäude mit dieser Zellenbauweise (auch Kompartiment-Bauweise genannt) sind daher geringere Brandschutzanforderungen vertretbar. Das Kriterium der Gebäudehöhe wird deshalb mit der Größe der Nutzungseinheiten kombiniert, was zur Bildung von fünf Gebäudeklassen führt:

Gebäudeklasse 1 umfasst freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (zur Höhe s. u. Absatz 3 Satz 3) mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m². Das sind vor allem die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, für die bisher schon eine Reihe von vereinfachten Anforderungen gelten. Die Nutzung wird jedoch nicht mehr auf Wohnen beschränkt. Ebenfalls in die Gebäudeklasse 1 sind die freistehenden land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäude eingeordnet. Der Begriff dieser Gebäude enthält nur die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude ohne Wohnungen. Die gleichen Gebäude (ohne die land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäude) sind in die **Gebäudeklasse 2** eingestuft, wenn sie nicht freistehend sind. In **Gebäudeklasse 3** werden alle übrigen Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m eingeordnet. **Gebäudeklasse 4** umfasst Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m². Alle Gebäude, die nicht von den Nummern 1 bis 4 erfasst sind, sowie unterirdische Gebäude fallen in die **Gebäudeklasse 5**.

Die Einstufung in Gebäudeklassen ist unabhängig von der Einstufung als Sonderbau nach Absatz 4. Auf die in § 2 Abs. 9 Satz 1 a. F. enthaltene Legaldefinition des Gebäudes geringer Höhe wird wegen der Aufnahme ausformulierter Maße (vgl. Nummern 1 bis 3) für die in die jeweilige Gebäudeklasse fallenden Gebäude verzichtet.

Die Legaldefinition für Hochhäuser (bisher § 2 Abs. 3) wird in Absatz 5 Nr. 1 übernommen.

Satz 2 enthält eine Legaldefinition der Höhe für die Gebäude der einzelnen Gebäudeklassen nach Satz 1. Dabei wird auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche im Mittel abgestellt.

Satz 3 enthält für den Fall, dass ein Rettungsweg für das Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, eine Sonderregelung für die Höhenbestimmung der Gebäude. Mit der Bemessung der Höhe von der Stelle, von der aus angeleitet wird, soll verhindert werden, dass dieser Rettungsweg wegen der Hanglage eines Gebäudes mit dem zur Verfügung stehenden Rettungsgerät u. U. nicht herstellbar ist. Entscheidend sind die allgemeinen Anforderungen an die Feuerwehr. Es ist nicht auf die jeweilige örtliche Feuerwehr abzustellen, wie die Unternehmerverbände vertreten.

Satz 4 ordnet den Gebäudeklassen 1 bis 3 die Gebäude ohne Aufenthaltsräume zu, die nicht als land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. b zur Gebäudeklasse 1 gehören. Eine entsprechende Gleichstellung mit den Gebäuden geringer Höhe enthielt § 2 Abs. 9 Satz 2 a. F. Gebäude ohne Aufenthaltsräume können in die Gebäudeklassen nicht nach dem Merkmal ihrer Höhe im Sinne des Satzes 2 eingeordnet werden. Auf sie wird nur die Flächenbegrenzung von 400 m² Grundfläche - bezogen auf die Gesamtgrundfläche ihrer oberirdischen Ge-

schosse - entsprechend angewendet. Folglich gehören solche Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von bis zu 400 m² der Gebäudeklasse 1 (als freistehende) oder der Gebäudeklasse 2 an, mit einer größeren Gesamtgrundfläche der Gebäudeklasse 3.

Satz 5 Halbsatz 1 definiert die Grundflächen der Nutzungseinheiten, soweit die Niedersächsische Bauordnung diesen Begriff verwendet, einheitlich als die Brutto-Grundflächen. Dieser Begriff ist den Entwurfsverfassern geläufig und durch die DIN 277 unterlegt.

Halbsatz 2 nimmt für die Berechnung der Flächen nach Satz 1 Flächen in Kellergeschossen aus und stellt - wie die Höhenbetrachtung - nur auf die oberirdischen Teile eines Gebäudes ab. Für Räume in Kellergeschossen enthält das Brandschutzkonzept eigene Regelungen sowohl hinsichtlich der Bauteilanforderungen als auch der Zugänglichkeit und der Rettungswege.

Selbstständige unterirdische Gebäude werden nicht von den Gebäudeklassen 1 bis 4, sondern von Gebäudeklasse 5 erfasst; auf die Flächengröße kommt es dabei nicht an.

Absatz 4 entspricht Absatz 8 a. F.

Absatz 5 enthält einen Katalog von einzeln beschriebenen Anlagen und Räumen besonderer Art oder Nutzung, wie er bisher in gleicher Funktion in § 51 Abs. 2 a. F. aufgeführt war, und fasst die Anlagen und Räume unter dem Begriff der Sonderbauten zusammen.

Der Sonderbautenbegriff hat zum einen verfahrenssteuernde Wirkung, da Sonderbauten (grundsätzlich) weder der Genehmigungsfreistellung (§ 62) noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) unterfallen, sondern im Baugenehmigungsverfahren (§ 64) zu behandeln sind, sodass in jedem Fall im Genehmigungsverfahren auch alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen geprüft werden. Zum anderen ist die Möglichkeit eröffnet, bei Sonderbauten nach § 50 Abs. 1 besondere Anforderungen zu stellen oder (kompensatorische) Erleichterungen zuzulassen.

Der Sonderbautenkatalog ist grundsätzlich abschließend, um den am Bau Beteiligten wie den Bauaufsichtsbehörden für die Regelfälle eine zuverlässige und rechtssichere Orientierung zu ermöglichen.

In den Katalog der Sonderbauten sind solche Anlagen aufgenommen worden, bei denen wegen ihrer Größe, wegen der Zahl und/oder der Schutzbedürftigkeit der sich in ihnen aufhaltenden Personen oder aus anderen Gründen ein besonderes Gefahrpotenzial erwartet werden muss. Für die Sonderbauteneigenschaft reicht es aus, wenn ein Bauvorhaben von einem der in dem Katalog aufgezählten Fälle erfasst wird, die einzelnen Nummern des Katalogs also nicht untereinander spezialgesetzlich vorgehen. Die Schwellenwerte beruhen auf bauaufsichtlichen Praxiserfahrungen.

Zum Katalog in Satz 1 im Einzelnen:

Die Nummern 1 bis 3 erfassen bauliche Anlagen, die unabhängig von der Art ihrer Nutzung - aufgrund ihrer Höhe oder Ausdehnung - als Sonderbauten eingeordnet werden.

Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge sind nunmehr grundsätzlich keine Sonderbauten mehr. So sind Garagen mit mehr als 1 600 m² Grundfläche eines Geschosses auch in Nummer 3 neben den Wohngebäuden ausgenommen. Soweit Garagen als Gebäudeteile von sonst anders genutzten Gebäuden hinsichtlich der Standsicherheit und des Brandschutzes geprüft werden sollen, werden sie in § 65 gesondert aufgeführt. Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge unterliegen weiterhin wie bisher den die Mobilitätseingeschränkten Menschen begünstigenden Vorschriften des § 49.

Alle weiteren Typen sind differenziert nach der Art ihrer Nutzung. In den Nummern 4 bis 8 sind Nutzungsarten aufgeführt, die nur in Kombination mit einer größeren Zahl von Personen zur Sonderbauteneigenschaft führen wie Verkaufsstätten, Versammlungsstätten oder Großraumbüros; in diesen Fällen ist über die Flächengrößen oder - soweit möglich - über Personenzahlen eine „Einstiegsschwelle“ angegeben.

Die Nummer 5 folgt einer Anregung des Landesfeuerwehrverbandes. Es wird konkretisiert, dass Nutzungseinheiten von Büro- und Verwaltungsgebäuden pro Geschoss auf 400 m² begrenzt sind, um auch dann den zweiten Rettungsweg baulich sicherstellen zu können.

Die Bedenken des Landesfeuerwehrverbandes zu Nummer 6, die Personenzahl von 100 sei zu hoch angesetzt, wird durch die Änderung in § 33 Abs. 2 Satz 4 berücksichtigt. Entscheidend ist für die Nummer 6 nicht das Fassungsvermögen eines Raumes.

Die Nummern 9 bis 12 erfassen Nutzungsarten, bei denen stets mit einer größeren Anzahl von Personen zu rechnen ist, die hilfs-, betreuungs- oder erhöht schutzbedürftig sind, wie z. B. Krankenhäuser, Schulen und Einrichtungen für Kinder, alte Menschen und Menschen mit Behinderung.

Von Nummer 10 sind Räume für Kindertagespflege in Wohnungen oder wohnungsähnlichen Nutzungseinheiten nicht erfasst.

In Nummer 11 werden neben schulischen Einrichtungen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen zu den Anlagen besonderer Art oder Nutzung gezählt. Sportstätten, die in § 51 Abs. 2 Nr. 7 a. F. enthalten waren, sind i. d. R. in Nummer 7 bereits als Versammlungsstätten oder in Nummer 11 als Sportstätten in Schulen oder Hochschulen erfasst.

Die Nummern 13 bis 18 erfassen bauliche Anlagen, die wegen ihrer Atypik im Baugenehmigungsverfahren (§ 64) oder im Verfahren nach § 75 behandelt werden sollen.

In Nummer 16 sind neu Regallager aufgeführt, die eine bestimmte Lagerguthöhe überschreiten und daher besondere Risiken mit sich bringen.

In Nummer 17 sind die schon nach § 51 Abs. 2 Nr. 8 a. F. als Sonderbauten behandelten Anlagen mit hohem Gefahrenpotenzial genannt, dabei wird jedoch auf das Merkmal der Ausdehnung verzichtet, da entsprechende Anlagen bereits in Nummer 3 erfasst sind, und verdeutlicht, dass die von der Nutzung ausgehenden Gefahren maßgeblich sind.

Nummer 18 enthält einen Auffangtatbestand, mit dessen Hilfe auch Sonderfälle erfasst werden können, die bei der Erstellung des Katalogs nicht erkennbar waren; der Auffangtatbestand kann aber nicht dazu herangezogen werden, in den übrigen Nummern abschließend, insbesondere hinsichtlich der Abmessungen oder der Zahl der Nutzer definierte Sonderbautatbestände zu erweitern.

Nach Satz 2 sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Sonderbauten.

§ 6 Abs. 1 Nr. 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verlangt, dass andere öffentlich-rechtliche Vorschriften der Errichtung und dem Betrieb der Anlage nicht entgegenstehen dürfen. Insoweit bleiben die materiellen Vorschriften des Baurechts im vollen Umfang als im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde zu prüfende Genehmigungsvoraussetzungen erhalten. Ein verfahrensrechtlicher Deregulierungseffekt durch ein Genehmigungsfreistellungsverfahren würde für den Antragsteller nicht spürbar, weil das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren weiterhin von der zuständigen Behörde zu betreiben ist.

Absatz 6 definiert oberirdische Geschosse in Abhängigkeit von der Lage ihrer Deckenoberkante zur Geländeoberfläche. Mit der Deckenoberkante ist die Gesamtkonstruktionshöhe des Geschosses als Bezugsebene gewählt. Kellergeschosse sind in Umkehrung des ersten Halbsatzes alle Geschosse, die nicht oberirdische Geschosse sind. Die Niedersächsische Bauordnung verzichtete bisher auf eine Begriffsbestimmung dieser beiden Arten von Geschossen, deren Unterscheidung aber für bestimmte Anforderungen, z. B. solche der Belichtung und Belüftung, erforderlich ist. Dagegen fand sich eine Definition des Kellergeschosses, die auf die Höhenlage des Fußbodens abstellte, in § 1 DVNBauO. Der Begriff des Geschosses selbst wird nicht bestimmt, sondern vorausgesetzt.

Absatz 7 über das Vollgeschoss entspricht dem Absatz 4 a. F. In Satz 1 ist jedoch die Bezugsfläche für die Lage des Vollgeschosses über der Geländeoberfläche (Deckenoberkante) der Regelung in Absatz 6 angepasst.

Eine Lockerung der Definition für ein Vollgeschoss (2/3-Regelung im Dachgeschoss) z. B. auf eine 3/4-Regelung wird nicht vorgenommen. Unabhängig davon, dass die Planungsabsichten der Gemeinden bei bestehenden Bebauungsplänen verändert würden, dürfen im Übrigen seitens der Gemeinden durch Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Festsetzungsmöglichkeiten der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung für das Maß der baulichen Nutzung „Zahl der Vollgeschosse“ nicht regelmäßig unterlaufen werden. Für solche Fälle ist die Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, vielmehr bedürfte es dann der Festsetzung einer höheren Zahl der Vollgeschosse.

Absatz 8 enthält die Begriffsbestimmung des Aufenthaltsraumes. Die Legaldefinition war bisher in § 43 Abs. 1 a. F. enthalten. Sie wurde durch Zusammenfassung von Einzelmerkmalen wie Lage, Größe und Beschaffenheit zum Merkmal der Eignung gestrafft.

Absatz 9 enthält die Begriffsbestimmungen für Stellplätze und Einstellplätze. Die Definitionen waren bisher in § 46 Abs. 1 Satz 1 und § 47 Abs. 1 a. F. enthalten.

Absatz 10 Satz 1 entspricht der Definition für Garagen, die bisher in § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung (GaVO) enthalten ist. Nach Satz 2 sind auch Parkhäuser in öffentlichen Verkehrsflächen Garagen. Satz 3 enthält eine Ausschlussdefinition, die bisher aus § 20 Abs. 2 GaVO zu entnehmen ist.

Absatz 11 enthält die Definition bauordnungsrechtlich relevanter Feuerstätten.

Absatz 12 enthält die Definition des Baugrundstücks, die in § 4 Abs. 1 a. F. enthalten war.

Die Absätze 13 bis 15 entsprechen den Absätzen 6 und 7 a. F.

Die Baumaßnahmen in Absatz 13 können nicht um den Begriff des Betriebes erweitert werden, wie von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände vorgeschlagen wurde. Der Betrieb an sich ist keine Baumaßnahme.

Absatz 16 entspricht unverändert dem bisherigen Absatz 10.

Zu § 3 (Allgemeine Anforderungen):

§ 3 über die allgemeinen Anforderungen ersetzt den § 1 a. F. Die Absätze wurden teilweise neu gegliedert und in der Reihenfolge verändert, um die Lesbarkeit der Vorschrift zu verbessern.

Die Absätze 1 bis 3 entsprechen - von redaktionellen Änderungen abgesehen - inhaltlich dem § 3 Abs. 1 bis 3 a. F. In Angleichung an § 2 Abs. 1 Satz 3, in dem der Begriff der Anlage neu definiert wird, wird dieser Begriff in den Absätzen 1 bis 3 zur Vereinheitlichung und Straffung verwandt.

In dem neuen Absatz 4 sind Absatz 7 Satz 3 a. F. und Absatz 5 Satz 3 a. F. zu einer Vorschrift über Anlagen zusammengefasst und gleichzeitig von den nachfolgenden Anforderungen an Baumaßnahmen abgesetzt worden.

Absatz 5 enthält die Anforderungen an Baumaßnahmen. Er entspricht dem bisherigen Absatz 5 Satz 1 a. F. und Absatz 7 Sätze 2 und 3 a. F.

Absatz 6 entspricht unverändert dem Absatz 6 a. F.

Absatz 7 entspricht dem Absatz 4 a. F. Die Verwendungsanforderung wird als redaktionelle Änderung systemkonform auch auf Bauarten erstreckt.

Der neue Absatz 8 enthält eine allgemeine Gleichwertigkeitsklausel, die europarechtliche Regelungen der Richtlinie 89/106/EWG des Rates zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) umsetzt. Die Realisierung des europäischen Binnenmarktes soll durch eine Harmonisierung der unterschiedlichen technischen Regeln erreicht werden.

Zu § 4 (Zugänglichkeit des Baugrundstücks, Anordnung und Zugänglichkeit der baulichen Anlagen):

In § 4 werden § 4 Abs. 2 sowie die §§ 5 und 6 a. F. zusammengezogen. Inhaltliche Veränderungen liegen nicht vor. Die Definition des Baugrundstücks (§ 4 Abs. 1 a. F.) findet sich jetzt in § 2 Abs. 12.

Die Absätze 1 und 2 entsprechen bis auf die Anpassung an die Gebäudeklassensystematik (s. zu § 2) § 5 a. F.

Nach dem Niedersächsischen Landesverband für Körper- und Mehrfachbehinderte e. V. soll auch die beeinflusste öffentliche Verkehrsfläche störungsfrei sein. Die öffentliche Verkehrsfläche fällt jedoch nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes.

Absatz 3 entspricht § 6 a. F.

Absatz 4 entspricht unverändert § 4 Abs. 2 a. F.

Zu § 5 (Grenzabstände):

In § 5 werden die Grenzabstandsregelungen für bauliche Anlagen in den §§ 7, 7 a, 7 b, 8, 12 und 12 a a. F. und die Regelung über die Geländeoberfläche in § 16 a. F. zusammengefasst und gestrafft. Soweit Ausnahme- und Ermessensregelungen gestrichen wurden, können die Regelungen des § 66 über Abweichungen in Ansatz gebracht werden. § 13 a. F. hat deshalb zu entfallen und muss bei der Abwägung nach § 66 berücksichtigt werden.

Absatz 1 entspricht dem bisherigen § 7 Abs. 1. Als Satz 2 wird jedoch die im bisherigen § 12 a Abs. 1 enthaltene Regelung für Anlagen mit Wirkung wie von Gebäuden übernommen.

In Absatz 2 sind die Absätze 3 und 4 des § 7 a. F. zusammengefasst, er behandelt den erforderlichen Abstand. Der Abstand wird jedoch von 1 H auf 0,5 H verringert. Der Abstand zielt ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard und verfolgt keine städtebaulichen Nebenzwecke (mehr); angehobene Qualitätsanforderungen festzuschreiben ist nicht Aufgabe des an der Gewährleistung eines sicherheitsrechtlichen Minimums ausgerichteten Bauordnungsrechts. Das bisherige abstandsrechtliche Anforderungsniveau wird vermindert. Die Rechtsanwendung wird - auch durch die Streichung von Sonderregelungen, namentlich des in Rechtsprechung und Literatur breit und vielfältig kontrovers behandelten Schmalseitenprivilegs nach dem bisherigen § 7 a - vereinfacht. Dies gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund der Genehmigungsfreistellung nach § 62 und der Beschränkung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 wegen der damit verbundenen Verlagerung der Verantwortung auf die am Bau Beteiligten besondere Bedeutung. Auch für das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 sind Vereinfachungs- und Beschleunigungseffekte zu erwarten.

Ziel der Regelung zu den Abständen ist die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,50 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet. Die Absenkung des Regelabstandes auf 0,5 H stellt auch gegenüber der bisherigen Regelung keinen Systembruch dar. Als bauordnungsrechtliche Mindestanforderung legt die Landesbauordnung bereits bisher mittels des Schmalseitenprivilegs nach § 7 a a. F. ein vergleichbar geringes Maß mit 0,5 H - allerdings in Verbindung mit Wandbreiten - fest. Die Inkonsequenz des Schmalseitenprivilegs lässt schon immer die Frage offen, weshalb einer dritten Nachbarin oder einem dritten Nachbarn nicht zugemutet werden kann, was zwei von diesem Privileg betroffenen Nachbarinnen oder Nachbarn gesetzlich zugemutet wird. Die mit der Reduzierung des Regelabstandes einhergehende Streichung des Schmalseitenprivilegs schafft insofern Gleichbehandlung und vereinfacht die abstandsrechtliche Beurteilung maßgeblich. Ein ganz erheblicher Teil der Widerspruchs- und verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren zu Fragen des Abstandsrechts hat bisher seine Ursache in den durch das Schmalseitenprivileg bewirkten Fragestellungen.

Auch ist hervorzuheben, dass Gebäudeabstände nur bedingt geeignet sind, die Aufenthaltsraumbeleuchtung mit Tageslicht zu steuern. Viele Einflüsse können auf die Helligkeit und somit die subjektiv empfundene Behaglichkeit einwirken. Dazu gehören von den Nutzerinnen oder Nutzern beeinflussbare Faktoren, wie die Verwendung Licht reflektierender oder Licht absorbierender Mobiliar-, Wand- und Fußbodenoberflächen oder das Anbringen von Vorhängen und Gardinen. Nicht von Nutzerinnen oder Nutzern beeinflussbar, jedoch von der Beleuchtungsauswirkung her erheblich ist der Einfluss der Vegetation, die auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Abstandflächen keinen Einfluss hat.

Der dargestellte Mindeststandard lässt sich auch mit der Norm DIN 5034 - Tageslicht in Innenräumen - in Einklang bringen: Durch die Festlegung des Regelabstandes auf 0,5 H ergibt sich zwischen Gebäuden ein Gesamtabstand, der der Summe der beiderseitigen Abstände entspricht, d. h. er beträgt regelmäßig 1 H. Dieser Gesamtabstand entspricht nach der Norm DIN 5034-4 (S. 18) einem Verbauungswinkel von etwa 50°, der eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m und eine dazugehörige Fensterhöhe von 1,35 m voraussetzt.

Städtebauliche Aspekte können über die bauordnungsrechtlichen Abstandsanforderungen hinausgehende Gebäudeabstände erfordern. Die Festlegung auf ein einheitliches bauordnungsrechtliches Maß von 0,5 H lässt planungsrechtlichen Regelungen einen großen Raum zur Orientierung unterschiedlicher Bebauungsformen. Die 0,5 H-Regelung schafft weitestgehende Gestaltungsfreiheit, ohne gewünschte Ziele modernen Städtebaus einzuschränken.

Die Verringerung des Regelabstandes in Satz 1 von 1 H auf 0,5 H - unter Beibehaltung des bisherigen Mindestabstandes von 3 m - entspricht allerdings nicht der Musterbauordnung. Die Musterbauordnung und einige andere Länder (Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland) sehen sogar einen Mindestabstand von nur 0,4 H vor. Dem wird in der Niedersächsischen Bauordnung nicht gefolgt, da nur der Wegfall des sogenannten Schmalseitenprivilegs von 0,5 H im bisherigen § 7 a ausgeglichen werden soll.

In dem das Anliegen des Absatzes 4 a. F. - die Reduzierung der Abstände in bestimmten Baugebieten - aufnehmenden Satz 2 wird der Mindestabstand für Gewerbe- und Industriegebiete auf die Hälfte des regelmäßigen Abstandes reduziert, nämlich auf 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. Weil der regelmäßige Abstand nunmehr ohnehin nur noch 0,5 H beträgt, bedarf die Verminderung des Abstandes auf 0,5 H in Kerngebieten und in Baugebieten, in denen nach dem Bebauungsplan Wohnungen nicht allgemein zulässig sind, nicht mehr wie bisher einer speziellen Regelung. Den Besonderheiten dieser sonstigen Baugebiete kann außerdem im Rahmen der Bauleitplanung und gegebenenfalls durch Abweichungen nach § 66 hinreichend Rechnung getragen werden.

Satz 3 entspricht § 7 Abs. 4 Satz 2 a. F.

Absatz 3 lässt - wie § 7 b a. F. - zu, dass bestimmte Gebäudeteile den Abstand unter bestimmten Voraussetzungen unterschreiten. Der in § 7 b Abs. 1 Satz 2 a. F. verwendete Begriff der untergeordneten Gebäudeteile wird an dieser Stelle aufgegeben, da in der Praxis Auslegungsschwierigkeiten entstanden sind, und durch bestimmte zusätzliche Maßangaben in den Nummern 1 und 2 ersetzt. Nach Nummer 1 bleiben Dachüberstände und Gesimse in unbegrenzter Länge unberücksichtigt, allerdings nur, wenn sie den erforderlichen Abstand um nicht mehr als 0,50 m unterschreiten. Mit diesem Maß wird die in der Rechtsprechung im Hinblick auf Dachvorsprünge entwickelte Auslegung des bisherigen unbestimmten Begriffs „untergeordnet“ übernommen.

In Nummer 2 wird - um die rechtsichere Anwendung der Regelung zu unterstützen - die abstandsrechtlich unschädliche zulässige Breite der Vorbauten etc. auf insgesamt ein Drittel der Außenwandbreite festgelegt. Die Vorbauten etc. dürfen wie nach bisheriger Rechtslage nicht mehr als 1,50 m, höchstens jedoch um ein Drittel, vor die Außenwand vortreten.

In Absatz 4 werden im Satz 1 die Regelungen des § 7 b Abs. 2 a. F. aufgegriffen.

Nach Satz 2 bleibt außer Betracht, wenn bei vorhandenen Gebäuden durch Baumaßnahmen, die dem Wärmeschutz oder der Energieeinsparung dienen, Außenwandbekleidungen den Abstand um nicht mehr als 0,25 m unterschreiten oder die Bedachung um nicht mehr als 0,25 m angehoben wird. Die Vorschrift berücksichtigt das Erfordernis des Anbringens zusätzlicher Wärmedämmungen durch die Bekleidung von Außenwänden bestehender Gebäude. Unter ökologischen Gesichtspunkten soll die Möglichkeit des Wärmeschutzes verbessert werden. Abstandsunterschreitungen infolge nachträglicher Wärmedämmmaßnahmen werden hierbei unter Wahrung sicherheitstechnischer Aspekte zugelassen. Die Vorschrift trägt demnach auch zur Vermeidung von Nachbarstreitigkeiten bei. Solaranlagen sind in Satz 2 nicht genannt, da Solaranlagen auf Dachflächen i. d. R. nicht abstandsrelevant sind. Der Bund deutscher Baumeister regt an, statt die maximale Erhöhung der Bedachung zu begrenzen, die nachträglich erlaubte Dämmschichtdecke vorzugeben. Diese Anregung wird nicht berücksichtigt, weil die Dämmung auch zwischen den Sparren angebracht werden kann.

In Absatz 5 werden das städtebauliche Planungsrecht und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Grenzabstände aufeinander abgestimmt. Soweit planungsrechtlich an die Grenze gebaut werden muss oder darf, entfällt für diese Grenze die Pflicht, nach Absatz 1 Grenzabstand zu halten. Die in § 8 a. F. enthaltenen Regelungen wurden bis auf § 8 Abs. 4 a. F. übernommen. Sie wurde jedoch redaktionell überarbeitet, da die Ausnahme- und Ermessensregelungen gestrichen wurden.

Absatz 6 entspricht - bis auf die Verweisungen - unverändert § 7 Abs. 2 a. F.

Absatz 7 entspricht § 7 b Abs. 3 a. F. Die Vorschrift wurde redaktionell überarbeitet und die bisher enthaltenen Ausnahmen gestrichen.

Absatz 8 nimmt die Regelung des § 12 Abs. 1 a. F. auf. Die Vorschrift befasst sich mit der Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen mit verringertem oder ohne eigenen Grenzabstand. Satz 1 Nr. 1 begünstigt wie bisher Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe an der Grenze bis 3 m. Satz 1 Nr. 2 enthält - neu - eine Begünstigung für gebäudeunabhängige Solaranlagen in den dort genannten Abmessungen, um abstandsrechtliche Hindernisse für die Nutzung regenerativer Energien zu beseitigen.

Der Anregung des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, auch Anlagen für Wärmepumpen ohne Abstand an der Grenze errichten zu können, wird nicht gefolgt. Wärmepumpen sind nicht auf die Sonneneinstrahlung angewiesen, eine Privilegierung wie bei Solaranlagen ist deshalb nicht erforderlich.

Satz 1 Nr. 3, der an § 12 a Abs. 2 a. F. anschließt, begünstigt nunmehr ohne Höhenbegrenzung Stützmauern, Aufschüttungen und Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, da in solchen Gebieten die Schutzgüter des Abstandsrechts durch solche Anlagen regelmäßig nicht berührt werden und gegebenenfalls im Wege der Bauleitplanung oder durch örtliche Bauvorschriften Regelungen getroffen werden können. Außerhalb dieser Baugebiete wird die abstandsfreie Höhe von 1,50 m bzw. 1,80 m auf 2 m angehoben.

Satz 1 Nr. 4 entspricht bis auf redaktionelle Änderungen § 12 Abs. 5 a. F.

Satz 2 beschränkt die Gesamtlänge der Abstandsunterschreitung nach Satz 1 Nrn. 1 und 2 auf 9 m je Grundstücksgrenze, auf dem Grundstück insgesamt jedoch auf eine Länge von 15 m, um den - auch bauordnungsrechtlich relevanten - „Einmauerungseffekten“ vorzubeugen. Unterschreitet eine bauliche Anlage den Abstand an mehreren Grundstücksgrenzen, gehen alle diese Grenzen in die Berechnung der Gesamtlänge ein.

Satz 3 entspricht § 12 Abs. 1 Satz 3 a. F.; Satz 4 entspricht § 12 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Satz 2 a. F.

Absatz 9 entspricht bis auf die Verweisungen § 16 a. F.

Zu § 6 (Hinzurechnung benachbarter Grundstücke):

§ 6 entspricht § 9 a. F. Absatz 1 Satz 2 ist jedoch um die im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden Grün- und Wasserflächen erweitert worden. In diesen Fällen kommt es nicht darauf an, ob diese Flächen im Gemeingebrauch stehen, auch sie werden im Allgemeinen von der Bebauung frei bleiben. Private Gründ- und Wasserflächen können nicht berücksichtigt werden. Dies würde viele zivilrechtliche Fragen aufwerfen, z. B. gilt die Hinzurechnung von Flächen auch für den Rechtsnachfolger.

Zu § 7 (Abstände auf demselben Baugrundstück):

In § 7 sind die §§ 10 und 11 a. F. zusammengefasst.

Absatz 1 entspricht § 10 Abs. 1 a. F. Es ist jedoch ein neuer Satz 2 mit einer Verweisung auf § 6 Abs. 10 angefügt, um die abstandsrechtliche Gleichbehandlung baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind, wie bisher sicherzustellen.

Absatz 2 entspricht § 10 Abs. 2 a. F. Der neue Satz 2 greift die Regelung des § 12 Abs. 4 a. F. auf, um auf demselben Baugrundstück entsprechende Abstandsunterschreitungen zu ermöglichen, erweitert sie jedoch auf alle in § 5 Abs. 8 geregelten baulichen Anlagen.

In Absatz 4 ist die Regelung des § 11 a. F. übernommen worden. Die Regelung über die Fensteröffnungen zwischen Gebäuden dient dem Wohnfrieden.

Zu § 8 (Grundstücksteilungen):

Die Vorschrift über die bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung ist mit Gesetz vom 10. Dezember 2008 (Nds. GVBl. S. 381) zum 12. Dezember 2008 außer Kraft getreten.

Das in Absatz 1 enthaltene Verbot, dass durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine bauordnungswidrigen Verhältnisse entstehen dürfen, erscheint jedoch nach wie vor als erforderlich. Es wird auf die Regelungen zu den verantwortlichen Personen in den §§ 52 bis 56 verwiesen.

Absatz 2 stellt klar, dass eine Abweichungsentscheidung nach § 66 zu treffen ist, wenn durch eine Teilung im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehende Verhältnisse entstünden.

Da die verfahrensrechtlichen Regelungen des § 94 a. F. entfallen sind, ist die Grundstücksteilung nun als allgemeine materielle Anforderung im Zweiten Teil „Das Grundstück und seine Bebauung“ geregelt.

Zu § 9 (Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze):

§ 9 entspricht § 14 a. F.

Nach dem Niedersächsischen Landesverband für Körper- und Mehrfachbehinderte e. V. soll die nicht überbaute Grundstücksfläche barrierefrei nutzbar gestaltet sein. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. § 9 Abs. 1 geht davon aus, dass nicht überbaute Grundstücksflächen natürlich belassen werden dürfen. Eine Verpflichtung, das gesamte Grundstück baulich barrierefrei herzurichten, wäre mit dem Schutz des Eigentums nicht vereinbar.

Absatz 3 a. F. über das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde allerdings gestrichen. Neben der Ermächtigung an die Gemeinden in § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird für diese Regelung als bauordnungsrechtliche Schutzvorschrift keine Notwendigkeit gesehen.

Absatz 3 verpflichtet neu bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens sechs Wohnungen enthalten, grundsätzlich zur Errichtung von Kinderspielplätzen für Kinder bis zu sechs Jahren auf privatem Grund. Regelungen zur Schaffung von Kinderspielplätzen sind in allen Bundesländern in den jeweiligen Bauordnungen verankert.

Ausnahmen von der Spielplatzpflicht sind nach Satz 2 gegeben, wenn in unmittelbarer Nähe ein Kinderspielplatz geschaffen wird oder bereits vorhanden ist.

Eine Ausnahme liegt des Weiteren vor, wenn in unmittelbarer Nähe ein sonstiger für Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder bereits vorhanden ist. Dieser sonstige Spielplatz kann privat oder öffentlich sein, mit oder ohne Bebauungsplanfestsetzungen.

Eine weitere Ausnahme von der Spielplatzpflicht ist dann gegeben, wenn diese wegen der Art der Wohnung nicht erforderlich ist, insbesondere für Wohnungen in Lehrlings- oder Altenwohnheimen.

Für bestehende Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen kann nach Satz 3 die untere Bauaufsichtsbehörde durch Ermessensentscheidung die Herstellung eines Spielplatzes auf dem Baugrundstück oder in unmittelbare Nähe verlangen. Im Rahmen ihrer Ermessensausübung hat die untere Bauaufsichtsbehörde insbesondere zu würdigen, ob eine als Spielplatz geeignete Fläche zur Verfügung steht, ob ein Bedürfnis für einen Spielplatz besteht und ob sich nicht andere Spielmöglichkeiten in der Nähe befinden.

Nach Satz 1 ist ein ausreichend großer Kleinkinderspielplatz anzulegen. Abgesehen von der Größe sind keine Regelungen über Lage, Beschaffenheit getroffen worden.

Derartige besondere Anforderungen bleiben nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 (örtliche Bauvorschriften) den Gemeinden vorbehalten.

Absatz 4 regelt nicht - wie auch bisher - die barrierefreie Nutzbarkeit von Befestigungen der Zu- und Abfahrtsflächen von Stellplätzen und Garagen. Die Anforderungen zum Bau von barrierefreien Stellplätzen und Garagen ergeben sich aus § 49 Abs. 2 Nr. 12.

Zu § 10 (Gestaltung baulicher Anlagen):

§ 10 entspricht unverändert § 53 a. F. Aus systematischen Gründen wird die Vorschrift jedoch in den Dritten Teil über die Allgemeinen Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen übernommen.

Zu § 11 (Einrichtung der Baustelle):

§ 11 entspricht bis auf redaktionelle Änderungen § 17 a. F.

Die neue Formulierung „Durchführung nicht verfahrensfreier Baumaßnahmen“ ergibt sich aus der Systematik der §§ 59 ff. und entspricht zudem der Musterbauordnung.

Die Regelung wird erweitert auf die Bauleiterin und den Bauleiter nach § 55.

Zu § 12 (Standsicherheit):

§ 12 entspricht - von geringen redaktionellen Änderungen abgesehen - § 18 a. F.

Es wird ferner klargestellt, dass bauliche Anlagen auf dem Nachbargrundstück auch durch Beeinträchtigung der Tragfähigkeit des Baugrunds der Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden dürfen.

Zu § 13 (Schutz gegen schädliche Einflüsse):

§ 13 entspricht dem § 13 a. F.

Zu § 14 (Brandschutz):

§ 14 ersetzt § 20 a. F. und enthält nur noch die bisher in § 20 Abs. 1 a. F. enthaltene allgemeine Vorschrift zum Brandschutz. Als Kurzbezeichnung für die Ausbreitung von Feuer und Rauch wird der Begriff „Brandausbreitung“ legal definiert, der im Folgenden in diesem Sinne benutzt wird. Im Übrigen bleibt die Schutzzieleformulierung unverändert.

Satz 1 wird entsprechend der Musterbauordnung ergänzt, um auch während der Herstellung der Brandausbreitung vorzubeugen.

§ 20 Abs. 2 a. F. ist in der Regelung des § 33 über den ersten und zweiten Rettungsweg enthalten. Die Blitzschutzanforderung des § 20 Abs. 3 a. F. ist im § 42 angeordnet worden.

Zu § 15 (Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz):

§ 15 übernimmt § 21 a. F. Die Regelung wird nicht gestrichen, da sie wichtige bauaufsichtliche Inhalte enthält.

In Absatz 2 wird verdeutlicht, dass zu den potenziellen Störquellen, von denen Gefahren und unzumutbare Belästigungen nicht ausgehen dürfen, auch ortsfeste Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken gehören. Die Einschränkung der Anforderung auf Gebäudeteile wäre insbesondere im Hinblick auf den Nachbarnschutz nicht sachgerecht.

Zu § 16 (Verkehrssicherheit):

§ 16 übernimmt in Absatz 1 aus § 23 a. F. die Grundsatzanforderung, dass bauliche Anlagen selbst und Verkehrsflächen in baulichen Anlagen und auf dem Baugrundstück verkehrssicher sein müssen. Die bisherige Vorschrift über die Benutzbarkeit von Bauteilen für Behinderte, alte Menschen, Kinder und Personen mit Kleinkindern ist verzichtbar, da die Forderung „leicht benutzbarer“ Bauteile keine wesentliche Konkretisierung der Verkehrssicherungspflicht darstellt und die Anforderungen der Barrierefreiheit inzwischen in Technischen Baubestimmungen hinreichend konkretisiert sind.

Absatz 2 über die Vereinbarkeit mit der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs übernimmt zur Verdeutlichung der Belange der Benutzer der benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen die entsprechende Regelung der Musterbauordnung und anderer Bauordnungen der Länder. Die Regelung erfasst all die baulichen Anlagen an Verkehrsflächen, die nicht spezialgesetzlichen Vorschriften unterstehen. Die Anforderung war bisher schon aus § 1 Abs. 1 a. F. abzuleiten.

Zum Vierten Teil (Bauprodukte und Bauarten):

Die im Vierten Teil zusammengefassten Vorschriften (§§ 17 bis 25) übernehmen die bisher in den §§ 24 bis 28 c a. F. geregelten Anforderungen an Bauprodukte und Bauarten im Wesentlichen unverändert.

Nachstehende inhaltliche Änderungen liegen vor:

An § 17 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „oder die Leistung des Bauprodukts angibt“ angefügt.

Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass viele harmonisierte europäische Produktnormen die bisher von der Vorschrift vorausgesetzten Klassen und Leistungsstufen nicht enthalten, die folglich auch vom Hersteller nicht angegeben werden können.

Mit der Änderung in § 17 Abs. 3 Satz 2 erfolgt keine inhaltliche Änderung, sondern eine Klarstellung zum besseren Verständnis. Die in Satz 2 aufgeführten Bauprodukte dürfen ohne Nachweis ihrer Verwendbarkeit nach Satz 1 verwendet werden.

§ 17 Abs. 8 regelt die Zuständigkeit der Marktüberwachung von harmonisierten Bauprodukten. § 13 Abs. 1 des Bauproduktengesetzes bildet die Ermächtigungsgrundlage für das Einschreiten der Marktaufsichtsbehörde gegen eine unzulässige CE-Kennzeichnung. Danach kann die zuständige Behörde einschreiten, wenn die CE-Kennzeichnung eines Bauprodukts formale Mängel aufweist oder wenn materielle Mängel des Produkts vorliegen, d. h. die tatsächlichen Leistungen des Produkts hinter den Anforderungen der technischen Spezifikation zurückbleiben.

Für den Vollzug dieser Vorschrift sind die Länder zuständig. Die Marktaufsicht für Bauprodukte ist zunächst in der europäischen Bauproduktenrichtlinie geregelt. Die den Vorschriften zugrunde liegende Konzeption geht davon aus, dass alle harmonisierten Bauprodukte in den Mitgliedstaaten frei handelbar sind. Harmonisierte Bauprodukte sind solche, die den Anforderungen der Bauproduktenrichtlinie genügen, insbesondere harmonisierten technischen Normen entsprechen. Derartige harmonisierte Bauprodukte sind prinzipiell mit einer CE-Kennzeichnung (einschließlich der erforderlichen zusätzlichen Angaben) zu versehen. Durch die Kennzeichnung wird zum Ausdruck gebracht, dass das Produkt die technischen Anforderungen der jeweiligen in Bezug genommenen technischen Spezifikation erfüllt. Damit unterscheidet es sich „qualitätsmäßig“ von anderen (nicht mit CE-gekennzeichneten) Bauprodukten.

Da mit der CE-Kennzeichnung eines Bauprodukts eine konkrete Aussage bezüglich der Leistung des Produkts verbunden ist, sind CE-Kennzeichnung und der damit verbundene Vertrauenstatbestand zu schützen. Daher sieht die Bauproduktenrichtlinie vor, dass die Mitgliedstaaten im Rahmen einer Marktaufsicht für eine korrekte Verwendung des Warenzeichens „CE“ Sorge zu tragen haben.

Die Marktüberwachung ist aufgrund der speziellen Anforderungen bei der obersten Bauaufsichtsbehörde angesiedelt. Die Möglichkeit der Übertragung auf anderen Behörden oder Stellen ist vorgesehen; in Frage kommen könnte z. B. eine Übertragung auf die unteren Bauaufsichtsbehörden oder auf das Deutsche Institut für Bautechnik in Berlin, soweit der Staatsvertrag eine entsprechende Möglichkeit böte.

In § 18 Abs. 5 wurde entsprechend der Musterbauordnung das Wort „privaten“ eingefügt. In der Anhörung haben die Unternehmensverbände vorgetragen: Wenn die Zulassung „unbeschadet der Rechte Dritter“ erfolgt und nur eingeschränkt „unbeschadet der privaten Rechte Dritter“, so erfolgt sie auch unbeschadet öffentlich-rechtlich geregelter Dritter. „Dritter“ sind aber nicht nur Privatpersonen, etwa andere Produkthersteller (Mitbewerber), sondern auch öffentlich-rechtliche Körperschaften.

In § 20 ist die in § 26 Abs. 2 a. F. beschränkt auf Bauprodukte in Baudenkmalern enthaltene Zuständigkeitsübertragung (Zustimmung im Einzelfall) auf die unteren Bauaufsichtsbehörden entsprechend der Musterbauordnung und den Bauordnungen der Mehrheit der Länder entfallen, dies bedeutet eine Entlastung der unteren Bauaufsichtsbehörden.

§ 25 Abs. 1 regelt, welche Funktionen Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (PÜZ-Stellen) ausüben und unter welchen Voraussetzungen die Anerkennung als PÜZ-Stelle erfolgen kann.

Die Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit nach dem EG-Vertrag wird nur natürlichen und juristischen Personen gewährt. Die Änderungen in § 25 Abs. 1 und 3 dienen der Angleichung an diesen Sprachgebrauch. Künftig können nur noch natürliche und juristische Personen oder Stellen als PÜZ-Stelle anerkannt werden.

Die gesonderte Erwähnung von Überwachungsgemeinschaften wird gestrichen. Die ursprünglich rechtlich nicht selbstständigen Überwachungsgemeinschaften sind mittlerweile als juristische Personen, in der Regel als eingetragene Vereine, organisiert.

Zu § 26 (Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen):

§ 26 ist eine aus der Musterbauordnung 2002 übernommene Vorschrift, die dort neu konzipiert wurde, um das System der nationalen allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen für Hersteller, Anwender und Verbraucher transparent zu machen. Diese Grundlagen der bauordnungsrechtlichen Brandschutzstandards waren bisher teilweise nur aus technischen Regeln zu erschließen. Die Vorschrift definiert das System der im Gesetz oder in Verordnungen aufgrund des Gesetzes für das Brandverhalten verwendeten Begriffe und deren Zuordnung zueinander. Sie ist wie seinerzeit die §§ 24 bis 28 c a. F. im gleichen Wortlaut in alle Landesbauordnungen übernommen worden, die bisher die Musterbauordnung 2002 umgesetzt haben.

Die technische Umsetzung der Anforderungen erfordert wie bisher eine Zuordnung der bauordnungsrechtlichen Begriffe zu Klassen von Baustoffen und Bauteilen, die sich aufgrund von Brandversuchen nach technischen Regeln (DIN 4102, DIN EN 13501) ergeben. Diese Zuordnung ist in der Bauregelliste A Teil 1 in den Anlagen 01 und 02 veröffentlicht.

Absatz 1 Sätze 1 und 2 nennen die auch bisher schon bauordnungsrechtlich benutzten Bezeichnungen für die Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen. Satz 3 behandelt die Baustoffe, die nicht als schwer- oder normalentflammbar bezeichnet werden können (leichtentflammbare Baustoffe) und enthält ein Verbot ihrer Verwendung, wenn sie nicht so verarbeitet oder eingebaut sind, dass sie ausreichend gegen Entflammen geschützt sind, d. h. sich wie normal oder schwerentflammbare Baustoffe verhalten (bisher in § 4 a DVNBauO).

Absatz 2 Satz 1 nennt die bisher bauordnungsrechtlich benutzten Bezeichnungen für die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen (feuerhemmend, feuerbeständig) und zusätzlich eine dazwischen liegende Stufe und bezeichnet sie als hochfeuerhemmend. Den Begriffen entspricht folgende Dauer der Widerstandsfähigkeit gegen Feuer (zur Zuordnung zu den Klassen s. o.):

- feuerbeständig: 90 Minuten,

- hochfeuerhemmend: 60 Minuten,
- feuerhemmend: 30 Minuten.

Satz 2 bezieht die Feuerwiderstandsfähigkeit auf die Funktionen, auf die es im Brandfall ankommt: Für tragende (auch unterstützende) und aussteifende Bauteile die Standsicherheit, für raumabschließende Bauteile ihr Widerstand gegen die Brandausbreitung. Die Einzelvorschriften in den §§ 27 ff. stellen diese Funktionen jeweils klar.

Satz 3 unterscheidet vier Gruppen von Bauteilen nach dem Brandverhalten der Baustoffe, die für ihre in bestimmter Funktion oder Anordnung wesentlichen Teile verwendet werden. Die Gruppe nach Nummer 1 besteht insgesamt aus nichtbrennbaren Baustoffen. Für die Gruppe nach Nummer 2 sind die für die Funktion wesentlichen Teile des Bauteils benannt und nur für diese Teile nichtbrennbare Baustoffe vorausgesetzt. Zu dieser Gruppe gehören auch Bauteile, die auch raumabschließende Funktion haben und daher in der Ebene, in der sie als Fläche beansprucht werden, eine durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben.

Die Gruppe nach Nummer 3 umfasst Bauteile mit tragenden und aussteifenden Teilen (innerhalb des Bauteils) aus brennbaren Stoffen und mit einer allseitigen Bekleidung, die brandschutztechnisch wirksam ist, d. h. die brennbaren Bestandteile des Bauteils gegen Entflammen schützt. Diese Brandschutzbekleidung wird technisch konkretisiert durch die als Technische Baubestimmung einzuführende Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile von Gebäuden der Gebäudeklasse 4 in Holzbauweise. Während die Gruppen 1 bis 3 von 1 nach 3 abnehmend die Verwendung nichtbrennbarer Baustoffe in bestimmter Weise voraussetzen, erfasst die Gruppe nach Nummer 4 alle Bauteile, die nur aus brennbaren Baustoffen bestehen.

Absatz 3 ordnet den Anforderungen „feuerbeständig“ und „hochfeuerhemmend“ an die Bauteile Mindestanforderungen an das Brandverhalten der Baustoffe standardmäßig zu: Soweit in der Niedersächsischen Bauordnung oder in Vorschriften aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung keine andere Baustoffverwendung verlangt oder zugelassen wird, ist nur die nachfolgend verlangte oder eine brandschutztechnisch bessere Ausführung (z. B. nach Nummer 2 anstelle von Nummer 3 oder nach Nummer 1 anstelle von Nummer 2) zulässig. An Bauteile, die feuerhemmend sein müssen, werden standardmäßig keine entsprechenden Baustoffanforderungen gestellt.

Daraus ergeben sich folgende zulässige Kombinationen (X) der Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen und des Brandverhaltens der für die Bauteile oder für einzelne Teile davon verwendeten Baustoffe:

	Feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen	Feuerbeständig	Hochfeuerhemmend	Feuerhemmend
Alle Bestandteile sind nichtbrennbar (Satz 2 Nr. 1)	X	X	X	X
Tragende und aussteifende Teile sind nichtbrennbar (Satz 2 Nr. 2)	---	X	X	X
Tragende und aussteifende Teile sind brennbar; sie haben eine Brandschutzbekleidung (Satz 2 Nr. 3)	---	---	X	X
Alle Teile sind brennbar zulässig (Satz 2 Nr. 4)	---	---	---	X

Zu den §§ 27 bis 32:

Die Vorschriften der §§ 27 bis 32 behandeln die gleichen Hauptbauteile von Gebäuden, wie die §§ 30 bis 32 a. F., sie sind jedoch mit neuer Gliederung, neuen Überschriften und in ihrem Inhalt dem neuen Brandschutzkonzept der Musterbauordnung und den Landesbauordnungen, die dies bereits umgesetzt haben, angeglichen worden. Nach diesem Konzept werden alle für den Brandschutz wesentlichen Bauteile jeweils mit ihren Schutzziele im Brandfall im Gesetz benannt. Das Schutzziel enthält jeweils zwei Elemente: die vom Bauteil verlangte Funktion im Brandfall (z. B. Standsicherheit, Feuerwiderstandsfähigkeit) und die zeitliche Dauer (ausreichend lang). Entsprechende Schutzzieleformulierungen sind in die bisherigen Vorschriften oder, soweit die Bauteile bisher nicht gesondert behandelt wurden, mit neuen Paragrafen eingefügt worden. Für die bisher nicht benannten Außenwände, Trennwände und Brandwände waren Brandschutzanforderungen in den Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes bisher nur auf die Vorschriften der §§ 20 (Brandschutz) und 30 (Wände, Pfeiler, Stützen) a. F. gestützt.

Das Schutzziel gibt jeweils den allgemeinen Regelungszweck vor, der durch Brandschutzanforderungen der Verordnungen zur Niedersächsischen Bauordnung je nach Gebäudenutzung, Gebäudeklasse und Fallgestaltung konkretisiert wird. Entsprechend ist das Schutzziel auch bei Einzelfallentscheidungen über Abweichungen (s. zu § 66) zu berücksichtigen.

Zu § 27 (Wände und Stützen):

§ 27 enthält wie § 30 a. F. die grundsätzlichen Anforderungen an Wände und Stützen. Absatz 1 ist unverändert geblieben. Absatz 2 entspricht § 30 Abs. 2 Satz 1 a. F.; die Anforderung an Außenwände in § 30 Abs. 2 Satz 2 a. F. ist in § 28 übernommen worden. Der neue Absatz 3 entspricht dem Absatz 4 a. F. Absatz 3 a. F. ist entfallen, da diese Anforderung - Schutz gegen Gase oder Dünste - für die gemeinten besonderen Räume wie Garagen, Heizräume und Labors bereits aus der Schutzzielanforderung in § 13 zu entnehmen ist.

Der neu eingefügte Absatz 4 enthält für tragende und aussteifende Wände die dem neuen Brandschutzkonzept entsprechende Schutzzielanforderung (siehe Begründung zu den §§ 27 bis 32) für den Brandschutz.

Die Absätze 5 und 6 a. F. entfallen hier. Die Anforderungen in Absatz 5 a. F. befinden sich nun in § 30; die Anforderungen in Absatz 6 a. F. über die Wärme- und Schalldämmung sind als grundsätzliche Anforderung in § 15 enthalten.

Absatz 5 entspricht Absatz 7 a. F.

Zu § 28 (Außenwände):

In Absatz 1 ist die Anforderung des Witterungsschutzes an Außenwände aus § 30 Abs. 1 Satz 2 a. F. übernommen worden. Absatz 2 ist als Vorschrift neu aufgenommen und regelt das Schutzziel für den Brandschutz (siehe Begründung zu den §§ 27 bis 32). Danach müssen Außenwände so beschaffen sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist. Die Anforderungen stellen auf die Einschränkung des aktiven Beitrags der Fassade zum Brand ab. Anforderungen, die sich aus zusätzlichen Funktionen einer Außenwand (z. B. als tragende Wand oder als Brandwand) ergeben können, gelten daneben.

Zu § 29 (Trennwände):

§ 29 ist als Vorschrift neu aufgenommen und regelt die Erforderlichkeit und das Schutzziel hinsichtlich des Brandschutzes (siehe Begründung zu den §§ 27 bis 32) für bestimmte Trennwände. Um im Brandfall eine wirksame Trennung von Nutzungseinheiten zu erreichen und bestimmte Räume wirksam abzuschließen, müssen diese Trennwände, wenn sie raumabschließende Funktion haben, ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

Zu § 30 (Brandwände):

§ 30 enthält als selbstständige Vorschrift die bisher in § 30 Abs. 5 a. F. (Wände, Pfeiler und Stützen) geregelten Anforderungen an Brandwände. Satz 1 verlangt - redaktionell überarbeitet - wie bisher bei bestimmten Gegebenheiten das Vorhandensein von Brandwänden; Satz 2 gibt das nach dem Vorbild der Musterbauordnung konkretisierte Schutzziel (siehe Begründung zu den §§ 27 bis 32) für Brandwände vor. Diese müssen als raumabschließende Bauteile

- zum Abschluss eines Gebäudes die Brandausbreitung auf andere Gebäude,
- zur Unterteilung eines Gebäudes in Brandabschnitte die Brandausbreitung auf andere Brandabschnitte

verhindern.

Zu § 31 (Decken und Böden):

Die Absätze 1 und 2 sind unverändert. Die in den Regelungen enthaltenen Inhalte haben Auswirkungen auf die Standfestigkeit der Gebäude.

Absatz 3 entspricht Absatz 4 a. F. Mit dem neuen Satz 2 ist der Musterbauordnung entsprechend eine auf die Funktion der Decken im Brandfall bezogene Schutzzielbestimmung eingefügt worden. Als tragende und zwischen den Geschossen raumabschließende Bauteile müssen Decken ausreichend lange standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

Die Anforderungen in den Absätzen 3 und 5 a. F. sind in den allgemeinen Anforderungen der §§ 13 und 15 ausreichend konkret enthalten und deshalb in § 31 nicht mehr angesprochen.

Zu § 32 (Dächer):

In Absatz 1 ist der bisherige Satz 2 an den Anfang gestellt und das auf die Dachhaut bezogene Schutzziel nunmehr auf die Bedachung (einschließlich des Trägers der Dachhaut) bezogen und konkreter gefasst. Satz 2 ist unverändert. Die speziell an die Dachhaut gerichtete Forderung des bisherigen Satzes 1 nach Witterungsbeständigkeit ist inhaltlich unverändert als Satz 3 nachgestellt.

Die Absätze 2 und 4 sind unverändert.

In Absatz 3 wurden in das Schutzziel für Dachaufbauten und ähnliche Dachteile zur Vermeidung von Feuerüberschlag Dachüberstände und -gesimse, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, lichtdurchlässige Bedachungen und Lichtkuppeln einbezogen, von denen entsprechende Gefahren ausgehen können.

Die Verweisung auf § 31 Abs. 5 in Absatz 5 a. F. entfällt, da die Bezugsvorschrift entfallen ist.

Absatz 6 entfällt, da die Erreichbarkeit des Dachraums in § 34 ausreichend geregelt ist.

Zu § 33 (Rettungswege):

§ 33 wurde neu eingefügt. Er enthält die grundsätzlichen Regelungen zu den Rettungswegen und stellt sie systematisch unmittelbar den Einzelschriften über bestimmte Rettungswege voran. Um einen der Musterbauordnung und anderen Landesbauordnungen entsprechenden einheitlichen Regelungszusammenhang darzustellen, sind unter der Überschrift „Rettungswege“ bisher in § 20 a. F. enthaltene Anforderungen mit aus der Musterbauordnung übernommenen Anforderungen, für die eine praktische Erforderlichkeit besteht, und bisher in § 13 DVNBauO enthaltenen Anforderungen zusammengefasst.

Absatz 1 enthält das Rettungswegsystem, wonach jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege haben muss. Satz 1 entspricht § 20 Abs. 2 Satz 1 a. F. Beide Rettungswege müssen aus dem Geschoss ins Freie führen. Zusätzlich wird in Satz 2 klargestellt, dass es der Forderung nach „unabhängigen“ Rettungswegen nicht widerspricht, wenn die Rettungswege innerhalb des Geschosses nach Satz 1 über denselben notwendigen Flur, jedoch in entgegengesetzte Richtungen führen. Im

Zusammenwirken mit der Anforderung an die Lage der Treppenträume in § 35 Abs. 1 Satz 2 ergibt sich, soweit erforderlich, die voneinander unabhängige Führung der Rettungswege.

Absatz 2 konkretisiert die Regelungen für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen. Satz 1 regelt die Führung des ersten Rettungsweges über mindestens eine notwendige Treppe und Satz 2 den zweiten Rettungsweg (wie bisher § 13 Abs. 1 DVNBauO). Damit stehen nebeneinander zwei Möglichkeiten: eine weitere notwendige Treppe (siehe §§ 34 f.) oder ein Rettungsweg, der mit Hilfe der Feuerwehr hergestellt wird. Klarstellend ist festgelegt, dass die dafür erforderliche, mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle eine Stelle in oder an der Nutzungseinheit sein muss, auf die sich das Rettungswegsystem bezieht. Satz 3 regelt den Verzicht auf den zweiten Rettungsweg, wenn ein besonders gegen Feuer und Rauch geschützter Treppenraum (Sicherheits-treppenraum) vorhanden ist, und entspricht damit § 20 Abs. 2 Satz 2 a. F.; zusätzlich ist klargestellt, dass der Sicherheitstreppenraum sicher erreichbar sein muss.

Satz 4 ist neu angefügt und lässt die Rettungswegführung über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit nur zu, wenn wegen der Eignung des Rettungsweges für die Rettung der Menschen keine Bedenken bestehen. Bedenken können insbesondere bestehen, wenn wegen einer großen Zahl von Menschen in einer Nutzungseinheit oder wegen ihrer erhöhten Hilfsbedürftigkeit (z. B. kranke oder behinderte Menschen) eine Rettung über die Feuerwehrleiter so zeitaufwendig ist, dass die zur Verfügung stehende Zeit nicht ausreicht.

Um eine sachgerechte Beurteilung der Fälle, die eine solche Gefährdung der Nutzer von Gebäuden mit sich bringen können, auch bei Baumaßnahmen sicherzustellen, bei denen der Nachweis des Brandschutzes nach § 65 Abs. 2 Satz 1 nicht zu prüfen ist, ohne diese den Regelungen für Sonderbauten mit einer umfassenden Prüfung auch im Übrigen zu unterwerfen, ist nach Satz 4 Halbsatz 2 die Eignung dieses Rettungsweges unter den dort genannten Voraussetzungen bauaufsichtlich zu prüfen.

Dabei wird auf das Geschoss in der jeweiligen Nutzungseinheit nach Satz 1, d. h. in einer nicht zu ebener Erde gelegenen Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum, in dem nach Absatz 1 Satz 1 der zu beurteilende Rettungsweg vorhanden sein muss, Bezug genommen. Die Zahl der Personen, für die das Geschoss zur Nutzung bestimmt ist (10 Personen), wird zum Maßstab für die Prüfung der Eignung. Dabei werden Wohnungen ausgenommen; sie sollen in den seltenen Fällen, in denen ihre Nutzerzahl mehr als 10 beträgt, insoweit nicht reglementiert werden. Satz 4 Halbsatz 1 besagt aber, dass, wenn Bedenken wegen der Möglichkeiten der Menschenrettung bestehen, diese stets auszuräumen sind. Dafür bleibt die Beurteilung durch die Bauaufsichtsbehörde maßgeblich.

Zu § 34 (Treppen):

Absatz 1 a. F. entfällt, da die Anforderungen in den allgemeinen Anforderungen in § 16 über die Verkehrssicherheit ausreichend konkret enthalten sind. Des Weiteren wurde die Vorschrift durch die Zusammenfassung von Absätzen gestrafft.

Absatz 1 Sätze 1 und 2 entspricht Absatz 2 a. F., Satz 3 entspricht Absatz 3 a. F.

Absatz 2 Satz 1 entspricht unverändert Absatz 4 a. F. Satz 2 entspricht Absatz 5 a. F. Die Zulässigkeit einschiebbarer Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum wird jedoch erweitert auf Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2. In anderen Fällen erfordert ein solcher Zugang die Gestattung einer Abweichung nach dem neuen § 66.

Absatz 3 entspricht -redaktionell überarbeitet - Absatz 6 a. F.

Zu § 35 (Notwendige Treppenträume):

§ 35 ersetzt § 34 a. F. über Treppenträume. In der Überschrift wird klargestellt, dass nur notwendige Treppenträume erfasst werden.

Absatz 1 entspricht § 34 a. F. In Satz 1 wird der Begriff des notwendigen Treppenraumes eingeführt und damit klargestellt, dass für andere als notwendige Treppen kein Treppenraum nach § 35 erforderlich ist.

In Satz 2 wird verlangt, dass mehrere notwendige Treppenräume so liegen müssen, dass im Rahmen der Möglichkeiten entgegengesetzte Fluchrichtungen zur Verfügung stehen und alle Rettungswege möglichst kurz sind.

Satz 3 enthält das auf die Nutzung der notwendigen Treppen bezogene Schutzziel für die notwendigen Treppenräume im Brandfall.

Absatz 2 regelt wie bisher § 34 a Abs. 2 a. F., der daher entfällt, notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum. Er lässt diese jedoch nunmehr in drei Fällen zu:

- in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- zur inneren Verbindung in zweigeschossigen Nutzungseinheiten, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
- für Außentreppen, deren Benutzung ausreichend sicher ist.

Ein anderer Rettungsweg ist (im zweiten Fall) der Ausgang in eine notwendige Treppe oder eine anleiterbare Stelle.

Außentreppen dürfen (im dritten Fall) im Brandfall nicht durch Feuer beaufschlagt werden können; dazu sind sie z. B. vor geschlossenen Wandscheiben mit Feuerwiderstandsfähigkeit, nicht aber z. B. vor Fenstern anzuordnen. Die Forderung einer ausreichend sicheren Benutzung stellt auch auf die verkehrssichere Nutzung, z. B. unter winterlichen Witterungseinflüssen, ab.

Absatz 3 enthält die für die Sicherstellung des Rettungsweges bis ins Freie erforderlichen Anforderungen an den notwendigen Treppenraum, die bisher in § 15 Abs. 1 und 7 DVNBauO geregelt waren. Diese Anforderungen haben ihren Platz systematisch richtig und der Musterbauordnung entsprechend im Gesetz gefunden, da sie nicht auf sonstige allgemeine gesetzliche Vorschriften zurückgeführt werden können. Grundforderung bleibt der Treppenraum an der Außenwand mit einem unmittelbaren Ausgang ins Freie. Die Zulässigkeit innen liegender Treppenräume wird konkreter als bisher davon abhängig gemacht, dass sie ausreichend lang nicht durch Raucheintritt gefährdet werden kann. Auf Anregung des Landesfeuerwehrverbandes wird auf die Formulierung der Musterbauordnung zurückgegriffen. Die Voraussetzungen, unter denen ein mittelbarer Ausgang durch einen weiteren Raum führen darf, werden gegenüber früher ergänzt um die Forderungen, dass der Raum mindestens so breit sein muss, wie der breiteste Treppenlauf im dazu gehörenden Treppenraum und dass er keine Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen notwendigen Fluren, haben darf. Die Abschlüsse der Öffnungen zu notwendigen Fluren werden durch die Anforderungen „rauchdicht“ und „selbstschließend“ aufgewertet.

Absatz 4 entspricht - redaktionell überarbeitet - § 34 a Abs. 3 a. F. Satz 3 a. F. entfällt hier wegen der neuen Regelung in Absatz 1 Satz 3 Nr. 1, wonach in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 notwendige Treppenräume nicht erforderlich sind. Ebenso entfällt § 34 Abs. 4 a. F. wegen der neuen Regelung über Außentreppen in Absatz 1 Satz 3 Nr. 3.

Zu § 36 (Notwendige Flure, Ausgänge):

§ 36 ersetzt § 35 a. F. Die Überschrift stellt klar, dass von den Fluren nur notwendige Flure erfasst werden. § 36 enthält die Funktionsbeschreibung und die Definition des notwendigen Flurs sowie das Schutzziel, dass notwendige Flure und Ausgänge so vorhanden, angeordnet und ausgebildet sein müssen, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichend sind und die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Anforderungen an die barrierefreie Nutzbarkeit ergeben sich § 49.

§ 35 Satz 1 a. F. ist entbehrlich, da die dort genannte Anforderung in § 16 Abs. 1 (Verkehrssicherheit) enthalten ist.

Zu § 37 (Fenster, Türen, sonstige Öffnungen):

§ 37 entspricht § 37 a. F. Die Überschrift stellt klar, dass mit „sonstigen Öffnungen“ neben Kellerlichtschächten in § 37 a. F. auch andere in dem Zusammenhang relevante Öffnungen geregelt werden.

Die Absätze 1 bis 3 sind unverändert.

Absatz 4 enthält in dem neuen Satz 1 die Anforderung, dass zur Rauchableitung aus Kellergeschossen mindestens eine Öffnung ins Freie vorgesehen sein muss. Damit wird einem praktischen Bedürfnis Rechnung getragen, weil solche Geschosse zunehmend geplant werden. Soweit es sich um Geschosse mit Aufenthaltsräumen handelt, ist die Vorschrift auch eine Folge aus den Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen ohne Fenster (s. § 43 Abs. 7 a. F.). Ohne Öffnung ins Freie ist eine Rauchableitung aus einem Kellergeschoss nicht oder nur über den notwendigen Treppenraum möglich. Der Anforderung kann auch durch eine anlagentechnische Maßnahme zur Rauchabführung entsprochen werden.

Zu § 38 (Aufzüge):

§ 38 ersetzt § 36 a. F. über Aufzugsanlagen. Absatz 1 Satz 1 entspricht § 36 Abs. 1 Satz 1 a. F. Satz 2 enthält neu die Forderung nach einem eigenen Fahrtschacht für Aufzüge in Gebäuden (bisher in § 18 DVNBauO) und das Schutzziel dieser Forderung. Fahrtschächte sollen die Brandausbreitung von Geschoss zu Geschoss ausreichend lange verhindern.

§ 36 Abs. 1 Satz 2 a. F. über Gefahren bei der Benutzung und unzumutbare Belästigung ist aufgrund der allgemeinen Anforderung in § 3 Abs. 1 entbehrlich.

Absatz 2 entspricht unverändert § 36 Abs. 2 a. F.

Absatz 3 entspricht inhaltlich dem § 36 Abs. 3 a. F. In Satz 2 ist jedoch die Anforderung „stufenlos“ in die umfassendere Anforderung „barrierefrei erreichbar und nutzbar“ geändert worden. Die Ergänzung bringt zum Ausdruck, dass der Begriff „barrierefrei“ umfassend zu sehen ist. Aufzüge müssen nicht nur für gehbehinderte oder rollstuhlabhängige Menschen nutzbar sein, sondern auch von blinden, sehbehinderten oder beispielsweise kleinwüchsigen Menschen. Für sie muss die Anordnung der Bedientasten erreichbar und lesbar (Tastatur mit Brailleschrift) sein. Auch muss eine mündliche Ansage der Geschosse mindestens bei Bedarf zuschaltbar sein.

Zu § 39 (Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle):

§ 39 entspricht § 39 a. F.; wie in der Überschrift klargestellt ist, erstrecken sich die Anforderungen jedoch nunmehr auch auf Leitungsanlagen.

Absatz 1 entspricht § 39 Abs. 1 a. F., jedoch ist Satz 3 a. F. gestrichen, da der Schallschutz ausreichend konkret in der allgemeinen Anforderung des § 15 geregelt ist.

Absatz 2 entspricht Absatz 2 a. F., jedoch ist das Schutzziel Verhinderung der Brandausbreitung sachgerecht allgemein auf andere Räume erweitert und zum anderen auf eine ausreichende Dauer eingeschränkt. Die für bestimmte Bauteile zu fordernde Feuerwiderstandsfähigkeit ergibt sich aus der als Technische Baubestimmung eingeführten „Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Lüftungsanlagen-Richtlinie - LüAR)“.

Absatz 3 knüpft an die Regelungen des § 35 Abs. 1 Satz 3 und des § 36 an und stellt klar, dass auch Leitungsanlagen unter dem Vorbehalt der Verhinderung der Brandausbreitung und der Sicherstellung der Nutzbarkeit der Rettungswege stehen. Die entsprechenden technischen Lösungen sind der Technischen Baubestimmung „Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Leitungsanlagen-Richtlinie - LAR)“ zu entnehmen.

Absatz 4 entspricht - redaktionell überarbeitet - § 39 Abs. 3 a. F.

Zu § 40 (Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung):

In der Überschrift wird verdeutlicht, dass Anforderungen auch an sonstige Anlagen zur Energieerzeugung gestellt werden und dass die Brennstoffversorgung unabhängig von dafür vorgesehenen Anlagen geregelt wird. Die Vorschriften sind auf die im Gesetz erforderlichen Grundregeln für Feuerungsanlagen und zur Brennstofflagerung reduziert. Daher entfällt Absatz 2 a. F.; die in den Absätzen 5 bis 7 a. F. enthaltenen Einzelregelungen zur Aufstellung von Gasfeuerstätten und von Abweichungen sollen wegen der leichteren Anpassung an technische Entwicklungen in die Feuerungsverordnung verlagert werden.

Absatz 1 enthält die Grundsatzanforderung der Betriebs- und Brandsicherheit der Feuerungsanlagen, die Anforderungen des Absatzes 1 a. F. an sonstige Anlagen sind in den Absätzen 4 und 5 enthalten. Satz 2 a. F. entfällt, da seine Anforderungen in § 15 ausreichend konkret enthalten sind. Die Anforderungen nach Satz 3 a. F. finden sich in Absatz 3.

Absatz 2 enthält - redaktionell geändert - die Grundsatzanforderung des Absatzes 3 a. F. an die Aufstellung von Feuerstätten. Es wird verdeutlicht, dass bei der Aufstellung in Räumen einerseits die Beschaffenheit der Feuerstätte und andererseits die Nutzung des Raumes zu berücksichtigen ist.

Absatz 3 enthält die Anforderungen an Abgasanlagen. In Satz 1 ist das Ziel der Gefahrenvermeidung kargestellt worden. Nach Satz 2 ist der ordnungsgemäße Betrieb aller Feuerstätten des Gebäudes für die Bestimmung von Anzahl und Lage der erforderlichen Abgasanlagen maßgeblich. Damit wird der Betrieb von dafür geeigneten Feuerstätten ohne Anschluss an eine Abgasanlage aber nicht in Frage gestellt.

In Absatz 4 sind die Anforderungen an Behälter und Rohrleitungen für Brennstoffe sowie die Lagerung fester Brennstoffe aus den Absätzen 1 und 9 a. F. zusammengefasst.

Absatz 5 enthält die in den Absätzen 1 bis 4 a. F. verteilten Anforderungen an sonstige Anlagen. Anlagen, die mit Hilfe von Verbrennungsmotoren (auch) Wärme erzeugen, aber keine Feuerstätten sind, werden hinsichtlich ihrer Aufstellung und der Ableitung der Verbrennungsgase erfasst, da bei der Ableitung dieser Abgase durch das Gebäude bauliche Vorkehrungen zum Gesundheits- und zum Brandschutz erforderlich sind.

Absatz 6 entspricht § 40 Abs. 8 a. F., jedoch ist nunmehr die Bescheinigung über die sichere Benutzbarkeit der Anlagen und die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der zugehörigen Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase für alle in § 40 geregelten Anlagen zur Wärmeerzeugung Voraussetzung für die Inbetriebnahme.

Zu § 41 (Anlagen zur Wasserversorgung, für Abwässer und Abfälle):

Absatz 1 entspricht unverändert § 42 Abs. 1 a. F.

In Absatz 2 Satz 1 ist nur noch auf die Beseitigung der Abwässer abgestellt. Das Wort Niederschlagswasser ist gestrichen, da das Wasserrecht diese Unterscheidung nicht mehr vorsieht.

Die Anforderungen in § 42 Abs. 3 a. F. sind in den allgemeinen Anforderungen der §§ 13 und 15 Abs. 2 ausreichend konkret enthalten und deshalb in § 41 nicht mehr angesprochen.

Es besteht nach wie vor ein dringender Bedarf, die Nachweispflicht über den Verbleib von Wirtschaftsdünger im Genehmigungsverfahren über die Errichtung von Viehställen aufrechtzuerhalten.

Bei Wirtschaftsdünger und Gülle handelt es sich um einen Rückstand aus der Viehhaltung, der in erheblichen Bereichen des Landes Niedersachsen nur noch zu Teilen umweltgerecht als Dünger verwertet werden kann. So erreicht etwa der Tierbestand im Landkreis Vechta eine Größe von 3,29 GV/ha. Sowohl der Transport der Gülle, die auf kleinem Raum in großer Menge anfällt, als auch ihre etwaige Trocknung sind mit Energieaufwand verbunden. Die Energiekosten sind im Verhältnis zum Materialwert relativ hoch und werden künftig weiter ansteigen. Das Risiko, dass die Entsorgung einen Zuschuss erfordert, geht letztlich zu Lasten der Erzeuger, die sich um eine Kostenminimierung bemühen müssen. Der Marktpreis, den ein Nutzer für Gülle als Dünger zahlt, unter-

liegt erheblichen Schwankungen. Es besteht daher ein wirtschaftliches Interesse, Gülle möglichst nahe am Ort der Entstehung zu entsorgen, obwohl die Aufnahmekapazität der Region schon seit längerem ihre Grenzen erreicht hat.

Die Bestandsaufnahme nach der Wasserrahmenrichtlinie hat erhebliche Defizite bei der „Dünger-effizienz“ ergeben mit Überschüssen in der Größenordnung von 30 bis > 50 kg N/ha. Landesweit wird eine Frachtreduktion von 19 000 t N/a für erforderlich gehalten, diese insbesondere bei Wirtschaftsdünger. Eine landesweite Begrenzung der Gülleerzeugung auf das verträgliche Maß ist deshalb dringend nötig.

Die Problemlage, die in den 1990er-Jahren zur Einführung des § 42 Abs. 2 Satz 2 a. F. führte, hat sich angesichts des weiter angestiegenen Viehbestandes keineswegs entschärft, sondern eher zugespitzt. Die zunehmende Nutzung von Gülle in Biogasanlagen oder in anderen Anlagentypen (die sich noch in der Entwicklungsphase befinden) hat keine Entlastung bewirkt. Die dort eingesetzten Mengen sind nicht so groß, dass sie den beträchtlichen Zuwachs an Viehhaltungsanlagen in den letzten 10 bis 20 Jahren ausgleichen könnten. Außerdem bewirken Biogasanlagen (die einzige quantitativ bedeutsame Alternative zur direkten landbaulichen Verwertung) keine Verminderung der Nährstoffmengen, die die eingesetzte Gülle enthält; vielmehr bleibt der Bedarf zur landbaulichen Verwertung nährstoffhaltiger Gärrückstände nach einer Biogaserzeugung weiterhin bestehen und zwar wegen der großen Mengen an Energiepflanzen, die in der Biogasanlage hinzugefügt werden, sogar noch in deutlich vergrößertem Umfang.

Der Hinweis des Kreislandvolkverbandes auf die Definition von Wirtschaftsdünger im Düngegesetz führt zu der Überlegung, die Vorschrift in der Niedersächsischen Bauordnung von der Begrifflichkeit des Düngemittelrechts abzukoppeln.

Entgegen der Situation in den 1990er-Jahren werden Exkrement und Urin aus der Nutztierhaltung nicht mehr in jedem Fall direkt auf landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht. Teilweise findet zunächst eine Nutzung in Biogasanlagen statt, bevor die Exkreme als ein Teil der Gärrückstände landbaulich verwertet werden. Der Bedarf für ausreichende Verwertungsflächen besteht in dieser Konstellation ebenfalls, weil der Einsatz in einer Biogasanlage den Nährstoffgehalt in den Exkrementen nicht vermindert. Allerdings könnte die Frage entstehen, ob es sich vor der Verwendung in einer Biogasanlage bereits um ein Düngemittel, d. h. um „Wirtschaftsdünger“, handelt. Um derartige Zweifel zu vermeiden, erfasst die neue Formulierung alle Exkreme und den Urin aus der Nutztierhaltung. Sie lehnt sich dabei an den Begriff „Gülle“ aus dem Hygienerecht der EU (Verordnung [EG] Nr. 1069/2009) an.

Absatz 3 entspricht unverändert § 42 Abs. 4 a. F.

Zu § 42 (Blitzschutzanlagen):

§ 42 enthält unverändert die Regelung des § 20 Abs. 3 a. F. Die Vorschrift ist jedoch systematisch in den Fünften Teil über die Bauteile eingefügt worden.

Zum Sechsten Teil:

Der Sechste Teil (bisher „Besondere bauliche Anlagen und Räume, Gemeinschaftsanlagen“) trägt nunmehr die Überschrift „Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen“. Er fasst darunter Anforderungen zusammen, die an bauliche Anlagen wegen bestimmter (gegebenenfalls besonderer) Nutzungen zu stellen sind. Gemeinschaftsanlagen werden vom Gesetz nicht mehr geregelt.

Zu § 43 (Aufenthaltsräume):

Absatz 1 Sätze 1 und 2 enthält die Regelungen in Absatz 2 Sätze 1 und 2 a. F. Die Definition der Aufenthaltsräume (Absatz 1 a. F.) ist nun im § 2 Abs. 8 enthalten. Die Angabe einer lichten Höhe ist erforderlich, da sonst andere Vorschriften, z. B. § 2 Abs. 7 Satz 4 nicht vollziehbar sind.

Absatz 2 entspricht Absatz 3 a. F. und ist nur hinsichtlich der Verweisungen verändert worden. An der lichten Höhe der Aufenthaltsräume von mindestens 2,40 m wird aus Sicherheitsgründen festgehalten. Der Anregung des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, die lichte Höhe für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf 2,20 m zu reduzieren, wird deshalb nicht gefolgt.

Absatz 3 entspricht Absatz 4 Satz 1 a. F. Auf die Detailanforderung senkrecht stehender Fenster in Satz 1 a. F. und auf das Verbot geneigter Fenster in Satz 2 a. F. wird verzichtet. Weder aus Brandschutzgründen - weil in § 37 Abs. 3 eine Ermächtigung zu weitergehenden Anforderungen besteht - noch aus sozialen Gründen (Kontakt zur Straße) sind diese Anforderungen erforderlich.

Absatz 4 entspricht Absatz 6 a. F. Auf die in Absatz 6 Satz 1 a. F. enthaltene Definition der Kellerräume wird verzichtet, da sich diese nun aus der Umkehrung der Definition der oberirdischen Geschosse in § 2 Abs. 6 ergibt. Absatz 5 a. F. entfällt.

Absatz 5 entspricht unverändert Absatz 7 a. F.

Zu § 44 (Wohnungen):

Die Absätze 1 und 2 entsprechen - lediglich redaktionell verändert - den Absätzen 1 und 2 a. F. Absatz 3 a. F. wird wegen der systematischen Zusammengehörigkeit als § 48 Abs. 1 in die Vorschrift über das barrierefreie Bauen übernommen.

Absatz 3 Satz 1 übernimmt die Forderung einer Küche oder Kochnische aus Absatz 5 Sätze 1 und 3 a. F. Satz 2 entspricht, allerdings gestraft, in der Sache Absatz 5 Satz 2 a. F. Die Anregung der Arbeitsgemeinschaft der Kommunalen Spitzenverbände, Vorgaben an Küchen und Abstellräume dem Markt zu überlassen, wird nicht gefolgt.

Die Regelungen des Gesetzentwurfs enthalten Qualitätsanforderungen, auf die im allgemeinen Interesse nicht verzichtet wird.

Absatz 4 fordert in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen wie in Absatz 7 a. F. leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder. Neu hinzugefügt sind die Rollatoren. Ausreichend ist, wenn diese Abstellräume auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehen. Die bisherige Regelung „in zumutbarer Entfernung“ wird aufgrund der unklaren Auslegung aufgegeben. Ferner wird aus Absatz 6 a. F. das Erfordernis eines Abstellraumes für Wohnungen in solchen Gebäuden übernommen. Auf das Erfordernis eines Trockenraumes in Absatz 7 a. F. kann angesichts des heutigen gängigen technischen Standards der Haushalte verzichtet werden.

In Absatz 5 ist der Beschluss des Landtages in seiner Sitzung vom 4. Juni 2008 aufgegriffen, eine Verpflichtung zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchmeldern in das Gesetzgebungsverfahren einzubeziehen. In Satz 1 sind als mit Rauchwarnmeldern auszustattende Räume der Schlafrum, das Kinderzimmer sowie der Flur (als Rettungsweg) benannt. Die Überwachung dieser Räume ist zur Vermeidung von Gefahren aus unbemerkter Brandentstehung am wichtigsten, insoweit ist eine Abwägung im Sinne der Verhältnismäßigkeit des Aufwandes getroffen.

In Satz 2 ist das Schutzziel benannt und die Verpflichtung ausgesprochen, die Rauchwarnmelder auch entsprechend betriebsbereit zu halten und zu betreiben. Um batteriebetriebene Rauchwarnmelder nicht von der Verwendung auszuschließen, wird verdeutlicht, dass an Stelle des Einbaus auch die Anbringung der Rauchwarnmelder auf den Oberflächen von Wänden oder Decken ausreichend ist.

Die Anforderungen der Sätze 1 und 2 beziehen sich nur auf nach deren Inkrafttreten entstehende Wohnungen. Nach Satz 3 sind bestehende Wohnungen nach Ablauf einer Frist von vier Jahren in die Verpflichtung einbezogen, um den gesamten Bestand an Wohnungen entsprechend zu ertüchtigen. Damit ist der Bestandsschutz eingeschränkt. Dies erscheint jedoch angesichts des verhält-

nismäßig geringen Aufwands für die Anbringung und den Betrieb von Rauchwarnmeldern in den genannten Räumen gerechtfertigt. Die Anbringung ist nach dem Anhang genehmigungsfrei.

Der Anregung des Landesverbandes Haus & Grund Niedersachsen, keine Rauchmelderpflicht aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Die Regelung zur gesetzlichen Verpflichtung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen soll beitragen, die Anzahl von Brandopfern in Niedersachsen zu reduzieren.

Die Aufgabe eines Rauchwarnmelders ist, entstehenden Brandrauch im Raum sehr früh zu erkennen. Zusätzlich soll der Rauchwarnmelder mittels einer Warneinrichtung die in demselben Raum anwesenden Personen so frühzeitig vor Brandrauch und Bränden warnen, dass diese dem Gefahrenereignis angepasst reagieren können.

Rauchwarnmelder werden überwiegend über eine Batterie mit Energie versorgt. Sie können aber auch für den Anschluss an das 230-V-Netz konzipiert sein. Sie benötigen in diesem Fall zusätzlich eine zweite Energieversorgungseinrichtung in Form einer Batterie oder eines Akkumulators, die die Funktion des Rauchwarnmelders bei einem etwaigen Netzausfall sicherstellt.

Rauchwarnmelder sind Bauprodukte, fallen somit unter das Bauproduktengesetz und müssen auf Basis der EN 14604 geprüft und zertifiziert sein. Dies wird auf dem Rauchwarnmelder durch CE-Zeichen mit Notifizierungsnummer der Prüfstelle kenntlich gemacht.

Die Mindestanforderungen für die Planung, den Einbau, den Betrieb und die Instandhaltung von Rauchwarnmeldern nach DIN EN 14604 in Wohnhäusern, Wohnungen und Räumen mit wohnungsähnlicher Nutzung sind in DIN EN 14676 festgelegt.

Wie bei allen Bauprodukten wird auch bei Rauchwarnmeldern vorausgesetzt, dass sich die Hersteller und die Anwender an die einschlägigen technischen Regeln halten, die für derartige Anlagen bestehen.

Wohnungseigentümer, die unsicher sind die Voraussetzungen für Rauchwarnmelder selbst zu leisten, können Fachfirmen beauftragen, dies ganz oder teilweise für sie sicherzustellen.

In den Landesbauordnungen neun anderer Bundesländer sind bereits vergleichbare Regelungen eingeführt worden, ohne dass in den Gremien der Bauministerkonferenz entsprechende Anhaltspunkte bekannt geworden wären, die diese Regelung aus öffentlich-rechtlicher Sicht infrage stellen.

Der Anregung wie in Mecklenburg-Vorpommern den Wohnungsbesitzer und nicht den Eigentümer zu verpflichten, wird nicht gefolgt. Die Regelung in Mecklenburg-Vorpommern lässt Rechtsfragen offen. Unklar ist danach, wer Besitzer ist, wem die Ausstattungspflicht und wem die Betriebspflicht obliegt und inwieweit dem Eigentümer noch eine Kontrollpflicht obliegt.

Zu § 45 (Toiletten und Bäder):

Absatz 1 Satz 1 fordert für jede Wohnung eine Toilette und eine Badewanne oder eine Dusche (Absatz 1 Satz 1 und Absatz 4 a. F.). Das in Absatz 1 Satz 2 a. F. weiter enthaltene Erfordernis einer Toilette für Betriebs- oder Arbeitsstätten ist gestrichen, da diese Anforderung im Wesentlichen durch Arbeitsstättenrecht gedeckt ist.

Absatz 2 enthält die § 43 Abs. 1 MBO entsprechende Anforderung, dass Toilettenräume und Bäder wirksam gelüftet werden können müssen.

Die übrigen detaillierten Regelungen des Absatzes 2 a. F. sind bauordnungsrechtlich nicht erforderlich oder sind in den allgemeinen Anforderungen des § 3 Abs. 2 ausreichend enthalten. Die Anforderungen des Absatzes 3 a. F. sind in § 49 Abs. 2 Satz 2 geregelt.

Zu § 46 (Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge):

§ 46 entspricht § 46 a. F. § 46 Abs. 1 Satz 2 a. F. wird gestrichen, da diese Anforderungen ausreichend in den allgemeinen Anforderungen des § 3 Abs. 1 und der §§ 13 und 16 enthalten sind. § 46 Abs. 1 Satz 3 a. F. ist nun in § 82 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 a. F. in § 84 geregelt.

Zu § 47 (Notwendige Einstellplätze):

§ 47 entspricht § 47 und § 47a a. F. § 47 regelt die Stellplatzpflicht einschließlich ihrer Ablösung. Ziel der in den §§ 47 und 47 a a. F. enthaltenen Regelungen über Stellplätze ist insbesondere, den öffentlichen Verkehrsraum dadurch von ruhendem Verkehr zu entlasten, dass baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein entsprechender Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze zwingend zugeordnet werden (notwendige Einstellplätze). An diesem Grundsatz hält die Neufassung fest. Die Vorschriften sind jedoch erheblich gestrafft worden.

Die Regelung in § 47 folgt nicht der Musterbauordnung, welche die Vorschrift über Stellplätze insofern neu konzipiert hat, als dass sie die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraumes vom ruhenden Verkehr nicht als ein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ansieht, sondern nur als eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik, und daher die Entscheidung über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatzpflicht generell in die Hand der Gemeinden legt. Durch Übernahme dieser Regelung in die Niedersächsische Bauordnung würde mit der staatlichen Deregulierung ein umfassender gemeindlicher Regulierungsbedarf einhergehen.

Der Niedersächsische Landesverband für Körper- und Mehrfachbehinderte e. V. regt an, mindestens 10 % der anzulegenden Einstellplätze barrierefrei zu gestalten. Die Anforderung ergibt sich, soweit erforderlich, aus § 49 und ist in § 29 DVNBauO mit einer Quote von 1 % konkretisiert. Diese Anregung sollte im Verfahren zur Neufassung der Verordnung aufgegriffen werden.

Absatz 1, der im Übrigen nur redaktionell geändert § 47 Abs. 2 a. F. entspricht, enthält in dem neuen Satz 4 eine Regelung, nach der jedoch das Letztentscheidungsrecht bei der Gemeinde liegt. Sie kann, muss aber nicht besondere Festlegungen zu den Stellplätzen treffen. Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschriften Einfluss auf die Stellplätze nehmen. Sie kann nach § 84 Abs. 1 Nr. 2 Vorschriften erlassen über die Zahl der Stellplätze, die dann für den Umfang der Stellplatzpflicht maßgeblich sind. In den Bauvorschriften können die Gemeinden örtliche Gegebenheiten berücksichtigen. Der Anregung des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, einen rechtlichen Rahmen zu schaffen, wird deshalb nicht gefolgt.

Absatz 2 entspricht bis auf redaktionelle Änderungen unverändert § 47 Abs. 3 a. F. § 47 Abs. 1 a. F. ist aufgrund der neuen Definition in § 2 Abs. 9 entbehrlich.

Die Absätze 3 und 4 entsprechen unverändert § 47 Abs. 6 und 7 a. F. § 47 Abs. 5 a. F. ist nun in § 81 Abs. 4 enthalten.

Nach Absatz 5 wird aufgrund einer Satzung oder mit Zustimmung der Gemeinde die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze, ausgenommen die notwendigen Einstellplätze nach § 49 Abs. 2 Satz 2, durch die Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde erfüllt, wenn der Bauherr dies verlangt. Die in § 47 a Abs. 1 Satz 1 a. F. enthaltene Voraussetzung für die Ablösung, dass die für eine bauliche Anlage notwendigen Einstellplätze nicht oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten bereitgestellt werden können, ist entfallen. Eine entsprechende Ausnahmeentscheidung der Bauaufsichtsbehörde ist nicht mehr erforderlich. Liegt die Zustimmung der Gemeinde vor, so lässt die Bauaufsichtsbehörde nun die Zahlung des Geldbetrags ohne Ermessensausübung zu.

Absätze 6 und 7 entsprechen § 47 a Abs. 2 und 3 a. F.

In Absatz 6 Satz 2 wird den Gemeinden nun ermöglicht, auch die Voraussetzungen für ihre Zustimmung nach Absatz 1 durch Satzung festzusetzen.

Zu § 48 (Fahrradabstellanlagen):

Die Vorschrift ist gegenüber § 47 b a. F. gestrafft. In Absatz 1 Satz 1 ist die grundsätzliche Anforderung an Fahrradabstellanlagen nach § 47 b Abs. 2 a. F. übernommen. Nach Satz 2 müssen diese nun auch leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Im Übrigen wird auf entsprechende Regelungen in § 47 verwiesen.

Zu § 49 (Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen):

§ 49 über das barrierefreie Bauen ersetzt den § 48 a. F.

Die Regelung über die Anforderungen an das barrierefreie Bauen soll - abgesehen von der Übernahme des bisherigen § 44 Abs. 3 über barrierefreies Bauen bei Wohnungen - die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, neben alten auch pflegebedürftigen Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie Personen mit Kleinkindern eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Hierfür ist es notwendig, dass öffentlich zugängliche bauliche Anlagen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von diesem Personenkreis barrierefrei erreicht und zweckentsprechend genutzt werden können.

In Absatz 1 sind die Regelungen des § 44 Abs. 3 a. F. übernommen, um die Regelungen über das barrierefreie Bauen möglichst in einer Vorschrift zusammenzufassen. Satz 1 enthält für Gebäude mit mehr als vier Wohnungen die Forderung nach barrierefreien Wohnungen in einem der Geschosse; an dieser Stelle ist die Definition des Begriffs der Barrierefreiheit eingefügt worden, dabei sind auch die pflegebedürftigen Menschen einbezogen. Der neue Satz 2 fordert - zusätzlich zu dem nach § 44 Abs. 4 für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen erforderlichen Abstellraum - für Gebäude nach Satz 1 Abstellraum für Rollstühle. In Satz 3 ist verdeutlicht worden, dass sich die Anforderungen auf das Gebäude beziehen, nicht aber auf Einrichtungsgegenstände.

Absatz 2 Satz 1 ist im Hinblick auf die Ergänzung in Absatz 1 gestrafft worden. Die Vorschrift zählt wie bisher abschließend auf, für welche Anlagen und Einrichtungen die Anforderungen der Barrierefreiheit gelten sollen. An dieser abschließenden Regelung wird aus Gründen der Verständlichkeit und Übersichtlichkeit festgehalten.

Bei dem kurz gefassten Katalog der Musterbauordnung handelt es sich dagegen nicht um eine abschließende Regelung. In der Praxis dürfte diese Vorgehensweise zu Auseinandersetzungen über den Anwendungsbereich führen.

Nummer 1 wurde geändert. Es wird verdeutlicht, dass sowohl öffentliche Verwaltungsgebäude als auch Gerichtsgebäude barrierefrei sein müssen, während dies für die übrigen Büro- und Verwaltungsgebäude wie bisher nur gefordert wird, soweit sie für den Publikumsverkehr bestimmt sind.

Die Aufnahme der Gaststätten in Nummer 4 beruht auf einem Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des Gaststättengewerbes. Dieser Entwurf wurde im Sommer 2010 in den Landtag eingebracht (Drs. 16/2654).

In Nummer 7 wird die Benennung der Menschen, die auf ein barrierefreies Wohnumfeld angewiesen sind, auf Pflegebedürftige erweitert.

In Nummer 8 sind Kinderspielplätze neu eingefügt.

Die Regelung der Nummer 8 a. F. über Altenwohnungen entfällt, da Anforderungen an die Barrierefreiheit einzelner Wohnungen unabhängig von einem bestimmten Nutzerkreis schon nach Absatz 1 bestehen und da der einheitliche Vollzug der Regelung wegen des Fehlens einer Legaldefinition des Begriffs „Altenwohnung“ nicht sicher war. Die nachfolgenden Nummern 9 bis 13. a. F. werden Nummern 8 bis 12.

In Nummer 12 ist verdeutlicht, dass die Anforderung sowohl für Stellplätze als auch für Garagen gilt, wenn beide zugleich vorhanden sind.

Nummer 13 Satz 2 a. F. ist redaktionell überarbeitet und als selbstständiger Satz 2 nachgestellt worden. Die Einbeziehung der Toilettenräume ist aus § 45 Abs. 3 a. F. übernommen.

Absatz 3 fasst in Satz 1 die in § 44 Abs. 3 Satz 3 a. F. und § 48 Abs. 3 a. F. enthaltenen Härteklauseln zusammen und formuliert sie als unmittelbar gesetzesabhängige Regelungen. Die Benennung der zu berücksichtigenden Menschen ist entsprechend Absatz 1 um „Personen mit Kleinkindern“ erweitert worden. Auf eine bestimmte Härteklausele wird verzichtet, da die gefundene Lösung, die der Musterbauordnung entspricht, flexibler ist.

Mit der Ergänzung in Satz 2 soll sichergestellt werden, dass in jedem Einzelfall eine Abwägung zwischen den Anforderungen in den Absätzen 1 und 2 stattfindet, damit, wie in der Vergangenheit bereits vielfach praktiziert, sachgerechte Lösungen gefunden werden, die beide Belange miteinander vereinbaren.

Zu § 50 (Werbeanlagen):

§ 50 entspricht - von geringfügigen redaktionellen Änderungen abgesehen - § 49 a. F.

In Absatz 3 Nr. 2 ist durch Umstellung von Satzteilen und Verzicht auf den Begriff „Hinweisschilder“ der Bezug der Regelung auf Tafeln mit Schildern verdeutlicht worden. In der neuen Nummer 3 ist eine Regelung eingefügt worden, die auf der Änderung des § 50 Abs. 3 a. F. durch den Entwurf eines Gesetzes zur landesweiten Umsetzung der mit dem Modellkommunen-Gesetz erprobten Erweiterung kommunaler Handlungsspielräume beruht.

Der Anregung des Landvolks Niedersachsen, die zulässige Größe der Schilder in Nummer 4 von 0,5 m² auf 1 m² zu erhöhen, wird nicht gefolgt. Die Behauptung, dass ein einzelnes Schild in einer möglichen Abmessung von z. B. 100 x 50 cm nicht hinreichend als Hinweisschild im Interesse des öffentlichen Verkehrs wahrgenommen werden soll, ist - gerade auch im Vergleich zur Größe von Verkehrsschildern nach der Straßenverkehrsordnung - nicht nachvollziehbar. Bei der erlaubten Abmessung ist zu berücksichtigen, dass § 50 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 nur „einzelne“ Schilder erlaubt und nicht, wie § 50 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3, „Tafeln“ mit mehreren Schildern, die mit 1 m² doppelt so groß sein dürfen. Ein „marginaler“ Unterschied liegt im Übrigen bei einer Anhebung der Größe für Einzelschilder um 100 % nach hiesigem Verständnis nicht vor.

Wichtig ist hierbei auch, dass es sich bei den erlaubten Schildern dem Sinn nach lediglich um Hinweisschilder handeln soll, die den öffentlichen Verkehr erleichtern sowie den Verkehrsteilnehmern das Suchen und Umwege vermeiden helfen soll. Text und Gestaltung dieser Schilder dürfen insofern nicht über das hinausgehen, was ihre Aufgabe erfordert. Bei größeren Einzelschildern wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, insbesondere auch ohne weitere Zulässigkeitsbeschränkung, in aller Regel nicht gegeben sein, da sie als sonstige Vorhaben öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen und dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs (§ 35 Abs. 5 BauGB) widersprechen.

Der Absatz 6 wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit gegenüber dem § 49 Abs. 6 und 7 a. F. geändert.

Zu § 51 (Sonderbauten):

§ 51 über Sonderbauten ersetzt § 51 a. F. über bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung. Satz 1 bezieht den Anwendungsbereich auf die in § 2 Abs. 5 legal definierten Sonderbauten, sodass Absatz 2 a. F. entfallen kann. Im Übrigen sind die Sätze 1 und 2 nur redaktionell geändert. Der Katalog möglicher Gegenstände besonderer Anforderungen und Erleichterungen aus dem Absatz 1 Satz 3 a. F. ist - gewissermaßen als „Checkliste“ - in Satz 3 beibehalten worden, auch wenn er regelungstechnisch - weil er alle erdenklichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen abdeckt - nicht zwingend erforderlich ist. Abgesehen von lediglich redaktionellen Änderungen ergeben sich folgende inhaltliche Änderungen:

Die Nummern 5 und 7 sind präzisiert worden.

Nummer 9 ist um die Rauchableitung ergänzt worden.

Die neue Nummer 18 ermöglicht, die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes zu fordern.

Die neue Nummer 19 ermöglicht, die Bestellung einer Bauleiterin oder eines Bauleiters und einer Fachbauleiterin oder eines Fachbauleiters zu fordern und dabei Anforderungen an deren Qualifikation zu stellen.

Die neue Nummer 20 ermöglicht, die Bestellung einer oder eines Brandschutzbeauftragten zu fordern und dabei Anforderungen an deren Qualifikation zu stellen.

Zu § 52 (Bauherr):

Absatz 1 ist unverändert zu § 57 Abs. 1 a. F. Eine Definition des Bauherrn ist nicht erforderlich. Große Rechtsunsicherheiten haben sich seit Bestehen der Niedersächsischen Bauordnung nicht ergeben.

Absatz 2 Satz 1 ist redaktionell neu gefasst worden und definiert die „am Bau Beteiligten“. Klargestellt wird ferner, dass der Bauherr die Aufgaben der am Bau Beteiligten selbst wahrnehmen kann, wenn er dazu geeignet ist. Satz 2 enthält die Obliegenheit des Bauherrn hinsichtlich der erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise.

Die durch Satz 3 begründete Mitteilungspflicht soll die Kontaktaufnahme mit der Bauleiterin oder dem Bauleiter erleichtern.

Satz 4 entspricht § 57 Abs. 6 Satz 1 a. F.

Absatz 3 entspricht § 57 Abs. 3 a. F. Anstelle der Auflistung der betroffenen Personen wird aus Gründen der Straffung die Verweisung gewählt, wobei nun auch die Bauleiterin und der Bauleiter einbezogen werden.

Auf die Regelung in § 57 Abs. 4 a. F. wird verzichtet, da sie in der Praxis keine Relevanz gezeigt hat.

Absatz 4 entspricht unverändert § 57 Abs. 5 a. F.

Zu § 53 (Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser):

§ 53 entspricht § 58 a. F., ist jedoch der Regelung der Bauvorlageberechtigung nach der Musterbauordnung und den Bauordnungen anderer Länder angepasst worden.

Absatz 1 entspricht § 58 Abs. 1 a. F. In Satz 2 ist klargestellt worden, dass der Begriff „Bauvorlagen“ auch die Unterlagen umfasst, die bei Baumaßnahmen nach den §§ 62 und 63 nicht eingereicht werden müssen, mit der Folge, dass sich die in Absatz 3 geforderte Bauvorlageberechtigung auch auf diese Unterlagen bezieht.

Absatz 2 entspricht § 58 Abs. 2 a. F. Nach Satz 3 sind Sachverständige (Fachplaner, die in der Regel nicht die Voraussetzungen des Absatzes 3 erfüllen) aber unabhängig von ihrer Qualifikation für ihre Beiträge wie bisher ausschließlich verantwortlich. Der Satz 4 a. F. wird Satz 3 Halbsatz 2. Die Verantwortlichkeit der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser wird durch die Einfügung des Wortes „nur“ verdeutlicht auf die in Halbsatz 2 beschriebenen Bereiche. Für anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes besteht kein Bedarf, da der Brandschutz, soweit eine Prüfung erforderlich ist, von der Bauaufsichtsbehörde geprüft wird.

Absatz 3 entspricht § 58 Abs. 3 a. F. Die nach Satz 1 geforderte formelle Qualifikation als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (Bauvorlageberechtigung) bezieht sich nur auf die Person, von der bei nicht verfahrensfreien Baumaßnahmen die Bauvorlagen unterschrieben sein müssen und die damit die Verantwortung nach Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 Halbsatz 2 übernimmt. Für Sachverständige nach Absatz 2 Sätze 2 und 3 ist eine formelle Qualifikation, abgesehen von den Anforderungen nach § 65, nicht mehr erforderlich.

Satz 2 entspricht § 58 Abs. 3 a. F., die Nummern 1 und 2 sind unverändert. In Nummer 3 wird zusätzlich bestimmt, dass Eintragungen in ein entsprechendes Verzeichnis in einem anderen Bundesland auch in Niedersachsen gelten. Diese Regelung ist zur Umsetzung der EU-Dienstleistungsrichtlinie erforderlich, nach der Berechtigungen der Dienstleistungserbringung grundsätzlich im gesamten Mitgliedstaat gelten. Die anderen Bundesländer haben eine entsprechende Regelung in ihren Landesbauordnungen. Nummer 4 entspricht Nummer 4 a. F.

Absatz 4 ist von § 58 Abs. 6 a. F. aus systematischen Gründen nach hier verlagert worden. Am Ende des ersten Satzteils des Satzes 1 ist der Verweis auf Absatz 5 Satz 1, der von genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen spricht, gestrichen und entsprechend Absatz 3 Satz 1 auf bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser bezogen worden.

Die Absätze 5 bis 9 entsprechen - redaktionell den Regelungen in Absatz 3 angepasst - § 58 Abs. 4 bis 9 a. F. Eine Änderung des Absatzes 5 entsprechend der Formulierung der Musterbauordnung „Berufsaufgabe der Innenarchitekten“ erfolgt nicht. Die Anknüpfung an die Gestaltung von Innenräumen knüpft an die Regelung zu den Baumaßnahmen in § 2 Abs. 13 an.

In Absatz 6 wurden die Berufsbezeichnungen der aktuellen Anlage A der Handwerksordnung angepasst. Der Stahlbetonbauer ist kein zulassungspflichtiges Handwerk und entfällt damit.

Der Anregung des Vereins der Techniker e. V., die staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit dem Schwerpunkt Tiefbau sowie der Fachrichtung Holztechnik mit dem Schwerpunkt des konstruktiven Holzbaus in die Niedersächsische Bauordnung aufzunehmen, wird nicht berücksichtigt. Die Ausbildung der staatlich geprüften Techniker ist in eine ganze Reihe von Fachrichtungen ausdifferenziert, von denen bei den Bauvorlageberechtigten bereits diejenige Fachrichtung (Hochbau) aufgenommen worden ist, die den umfangreichsten Bezug zur Tätigkeit der Entwurfsverfasser hat. Wer sich als solcher betätigen will, kann dies bei der Wahl der Fachrichtung entsprechend berücksichtigen. Die Erweiterung auf weitere Fachrichtungen mit anderen fachlichen Schwerpunkten ist nicht erforderlich und wirft die Frage der Abgrenzung zu weiteren Handwerkszweigen, bei den Holztechnikern z. B. zu den Tischlern und bei den Tiefbautechnikern zu den Straßenbauern, auf.

Der Auffassung des Bundes Deutscher Architekten und des Bundes deutscher Baumeister, Entwurfsverfasserqualifikationen von Meistern und Technikern sind nicht ausreichend, wird nicht gefolgt. Meister und Techniker sind für die genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 nicht vorgesehen. Es wird weiterhin für erforderlich angesehen, bestimmte Handwerksmeister und Techniker als Entwurfsverfasser zuzulassen, da in Niedersachsen gerade in ländlichen Gebieten ein großer Teil der Bauten von diesen Personen entworfen wird. Der Baugewerbeverband stimmt dem zu.

In Satz 3 wird auf eine entsprechende Anwendung des Absatzes 4 Bezug genommen. In Absatz 7 wurden Satz 1 gestrichen und Satz 2 entsprechend angepasst, weil der Personenkreis, dessen Berufsqualifikation in § 1 der EU/EWR-Handwerk-Verordnung geregelt wird, bereits durch die Regelung in Absatz 5 durch Bezugnahme auf § 7 Abs. 3 der Handwerksordnung erfasst wird.

Zu § 54 (Unternehmer):

§ 54 entspricht bis auf geringe redaktionelle Änderungen § 59 a. F. Die Verordnungsermächtigung befindet sich nun in § 82 Abs. 3.

Zu § 55 (Bauleiterin und Bauleiter):

Mit der Änderung der Bauordnung im Jahr 1986 wurde die Verpflichtung zur Bestellung eines Bauleiters aufgehoben, da die Verpflichtung des Bauherrn und der Unternehmer zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften als ausreichend angesehen wurde. Die in der Zwischenzeit erfolgten Veränderungen auf den Baustellen führten jedoch dazu, dass das ordnungsgemäße Ineinandergreifen der Bauarbeiten - immer häufiger durch unterschiedliche Unternehmen - nicht mehr gewährleistet ist. Hinzu kommt, dass die Bauüberwachung zunehmend auf Stichproben reduziert wird. Daher soll entsprechend der Musterbauordnung und der Mehrheit der Landesbauordnungen die Verpflichtung zur Bestellung einer Bauleiterin und eines Bauleiters wieder eingeführt werden. Für den Bauherrn sind damit regelmäßig keine besonderen Belastungen verbunden, da die Bestellung einer Bauleiterin und eines Bauleiters in seinem eigenen Interesse liegt und er auf bestellte Personen zurückgreifen kann.

Die nach Absatz 2 im Einzelfall erforderliche Qualifikation ist je nach Art des konkreten Vorhabens zu bestimmen. Für Sonderbauten können aufgrund des § 51 Satz 3 Nr. 19 im Einzelfall höhere Anforderungen an die Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters gestellt werden. Es ist Sache des Bauherrn, sich von der Eignung der vorgesehenen bauleitenden Personen zu überzeugen.

Zu § 56 (Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke):

§ 56 entspricht § 61 a. F. Er enthält eine Sonderregelung der Zustands- und Verhaltenshaftung, die anwendbar ist, wenn die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit in einem Verstoß gegen öffentliches Baurecht besteht.

§ 62 a. F. ist nicht übernommen worden. Diese Vorschrift benannte verantwortliche Personen, die als Verhaltensstörer insbesondere neben dem Bauherrn für den ordnungsgemäßen Zustand eines Baugrundstücks oder einer Anlage verantwortlich sind. Sie entspricht den Grundsätzen des allgemeinen Polizeirechts, um die verschiedenen Verantwortlichkeiten in einem Gesetz zusammenhängend abzubilden. Eine Notwendigkeit für derartige Spezialregelungen zu dem Niedersächsischen Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung wird nicht mehr gesehen.

Zu § 57 (Bauaufsichtsbehörden):

§ 57 entspricht § 63 a. F.

Absatz 1 Satz 1 entspricht bis auf redaktionelle Änderungen § 63 Abs. 1 a. F.

Absatz 2 entspricht § 63 Abs. 2 a. F.

Wegen des Wegfalls des § 63 a a. F. ist in Absatz 2 eine Übertragungsregelung eingefügt worden. Für die Regelung des § 63 a a. F. - Übertragung der Bauaufsicht auf Gemeinden für bestimmte bauliche Anlagen - besteht offensichtlich kein Bedarf. Lediglich drei Gemeinden in einem Landkreis haben von der durch das Gesetz zur Änderung des Baurechts vom 11. Dezember 2002 eingeführten Regelung Gebrauch gemacht und die Übertragung von Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde für bestimmte bauliche Anlagen erhalten.

Das Entfallen des § 63 a a. F. folgt auch aus der Erweiterung der Genehmigungsfreistellung von Wohngebäuden auf bauliche Anlagen aller Art. Die Gemeinden mit Aufgaben nach § 63 a a. F. sind im Aufgabenbereich des repressiven Rechtsvollzugs, insbesondere für die Gefahrenabwehr im vollen Umfang zuständig. Ziel und Zweck der Aufgabenübertragung war die damit ermöglichte Absenkung der fachlichen Anforderungen an den im Sinne des § 64 Abs. 2 Satz 1 a. F. verantwortlichen Bediensteten, die bei der Zuständigkeit ausschließlich für Wohngebäude geringer Höhe für vertretbar angesehen wurde. Nach der Neuregelung der Genehmigungsfreistellung ist diese Unterscheidung der fachlichen Anforderungen für die Zuständigkeit bei den genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen nicht mehr vertretbar, daher kann eine entsprechend eingeschränkte Zuständigkeit nicht definiert werden.

Absatz 3 entspricht § 65 Abs. 2 a. F. Die Regelung ist aus systematischen Gründen hierher verlagert worden, da in § 57 Übergreifendes zu den Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden geregelt wird.

Absatz 4 entspricht dem § 64 a. F. Satz 2 wird an die neuen beamten- und laufbahnrechtlichen Regelungen in der Niedersächsischen Laufbahnverordnung angepasst.

Zu § 58 (Aufgaben, Befugnisse und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden):

Die Änderung der Überschrift ergibt sich durch die Neuordnung der Vorschriften.

Absatz 1 entspricht § 65 Abs. 1 a. F. Satz 2 a. F. ist entfallen. Die Beratungspflicht nach § 25 des Verwaltungsverfahrensgesetzes ist nach allgemeiner Meinung für alle Verwaltungsverfahren anzuwenden.

Absatz 2 entspricht § 65 Abs. 3 Satz 1 a. F. Die Regelung ist aus systematischen Gründen als selbstständiger Absatz in § 58 verlagert worden, in dem die Regelungen über die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden zusammengeführt sind.

Absatz 3 entspricht § 65 Abs. 3 Satz 2 a. F.

Absatz 4 entspricht § 65 Abs. 4 Satz 1.

Absatz 5 entspricht bis auf redaktionelle Änderungen § 66 Abs. 2 a. F.

§ 66 Abs. 1 und 3 a. F. sind nun in § 82 Abs. 2, der allgemeinen Verordnungsermächtigung, erfasst.

Absatz 6 entspricht bis auf die Änderung der Verweisungen § 95 a a. F.

Absatz 7 entspricht § 65 Abs. 5 a. F. In der Regelung ist die Ermächtigung zum Selbsteintritt einer Fachaufsichtsbehörde gegenüber Stellen erweitert worden. Diese Regelung ist erforderlich, um hoheitliche Aufgaben weiter delegieren zu können.

Absatz 8 entspricht unverändert § 65 Abs. 6 a. F.

Absatz 9 entspricht - von redaktionellen Änderungen abgesehen - § 88 a. F.

Neunter Teil (Genehmigungserfordernisse):

Teil X (Genehmigungsverfahren) a. F. beinhaltet abweichend von seiner Überschrift auch die §§ 69 bis 70 a. F. über die verfahrensfreien und die genehmigungsfreien Baumaßnahmen. Unter Berücksichtigung des erweiterten Umfangs und der zunehmenden Bedeutung der diese Regelungsgegenstände betreffenden Vorschriften sind mit dem Neunten und dem Zehnten Teil zwei neue Teile gebildet worden. Im Neunten Teil werden anschließend an den Grundsatz des Genehmigungsvorbehalts (§ 59) zunächst, die weitestgehende Form des Verzichts auf ein Baugenehmigungsverfahren, die Verfahrensfreistellung (§ 60), dann die genehmigungsfreien öffentlichen Baumaßnahmen (§ 61) und schließlich als eine weitere Form des Genehmigungsverzichts das Verfahren der Genehmigungsfreistellung (§ 62) behandelt. Der Zehnte Teil schließt daran mit dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (mit reduziertem Prüfprogramm, § 63) an, worauf das (herkömmliche) Baugenehmigungsverfahren mit dem weitestgehenden Prüfprogramm (§ 64) folgt. Die weiteren Vorschriften des Zehnten Teils, die §§ 65 bis 75, betreffen die verfahrensunabhängige Prüfung der bautechnischen Nachweise (§ 65), Regelungen und Sonderregelungen zu den Baugenehmigungsverfahren nach den §§ 63 und 64 sowie zum Schluss die Sonderverfahren für öffentliche Bauten (§ 74) und fliegende Bauten (§ 75).

Zu § 59 (Genehmigungsvorbehalt):

Absatz 1 ist - von redaktionellen Änderungen abgesehen - unverändert zu § 68 Abs. 1 a. F. Absatz 2 entspricht § 69 Abs. 6 a. F.

Zu § 60 (Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige):

§ 60 regelt die Verfahrensfreiheit von Bauvorhaben, die in der bisherigen Fassung der Niedersächsischen Bauordnung teils in § 69 a. F., teils im Anhang hierzu erfasst war. Der Begriff der Verfahrensfreiheit - anstelle der Genehmigungsfreiheit - wird gewählt, um die unter § 60 fallenden Bauvorhaben von den der Genehmigungsfreistellung nach § 62 unterliegenden und damit ebenfalls genehmigungsfreien Bauvorhaben zu unterscheiden. Ferner wird in Absatz 3 anstelle der bisherigen Genehmigungsbedürftigkeit des Abbruchs oder der Beseitigung von Hochhäusern und weiteren Teilabbrüchen von baulichen Anlagen ein Anzeigeverfahren eingeführt.

Absatz 1 entspricht im Wesentlichen § 69 Abs. 1 a. F. Die Umstellung in Satz 2 dient der Klarstellung.

Absatz 2 entspricht - bis auf redaktionelle Änderungen - § 69 Abs. 3 und 4 a. F. Für die Verordnungsermächtigung in § 69 Abs. 2 a. F. wird keine Notwendigkeit mehr gesehen.

Absatz 3 schafft für die beabsichtigte Beseitigung bestimmter nicht verfahrensfreier Anlagen anstelle der bisherigen grundsätzlichen Genehmigungsbedürftigkeit ein neues Anzeigeverfahren. Satz 1 schreibt vor, dass die beabsichtigte Beseitigung der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen ist. Welchen Inhalt die Anzeige, namentlich auch, welche Bauvorlagen ihr gegebenenfalls beizugeben sind, ist in der Verordnung aufgrund § 81 Abs. 3 zu regeln. Die Anzeige bezweckt eine - verfahrensrechtlich nicht näher ausgestaltete - Information der Bauaufsichtsbehörde, auf die sie in der ihr jeweils nach Lage der Dinge angezeigt erscheinenden Weise reagieren kann; Rechtsgrundlage für etwaige bauaufsichtliche Maßnahmen ist § 79.

Satz 2 regelt die Anforderung an die bautechnischen Nachweise hinsichtlich der Standsicherheit in denjenigen Fällen, in denen das zu beseitigende an ein anderes oder an mehrere andere Gebäude angebaut ist oder auf deren Standsicherheit sich die Baumaßnahmen auf andere Weise auswirken

können. Vor der Beseitigung der in Satz 1 genannten Anlagen muss von einer Tragwerksplanerin oder einem Tragwerksplaner im Sinne des § 65 Abs. 2 Satz 1 die Wirksamkeit der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit baulicher Anlagen bestätigt werden. Satz 3 regelt die Bestätigung der Bauaufsichtsbehörde und entsprechend zu § 69 Abs. 2 (Bauantragsverfahren) Regelungen, wenn die Anzeige unvollständig oder mangelhaft ist. Satz 4 regelt die Mitteilungspflicht der Bauaufsichtsbehörde, wenn die Mängel der Anzeige behoben sind. Satz 5 enthält eine Monatsfrist, vor deren Ablauf der Bauherr nicht mit der Baumaßnahme beginnen darf. Die Frist beginnt mit der Bestätigung des Eingangs der Anzeige oder mit der Mitteilung nach Satz 4 durch die Bauaufsichtsbehörde.

Die Frist erscheint angemessen, da Fragen der Standsicherheit vorab durch einen Tragwerksplaner zu prüfen sind. Da keine Bauvorlagen eingereicht werden, ist die Prüfung der Bauaufsichtsbehörde begrenzt.

Zu § 61 (Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen):

§ 60 entspricht § 70 a. F.

Nach Absatz 1 Nr. 3 sind nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme Wasser und für die öffentliche Verwertung oder Beseitigung von Abwässern, ausgenommen Gebäuden, nun baugenehmigungsfrei. Durch diese Regelung wird die Konkurrenz paralleler Anlagengenehmigungsverfahren aufgelöst.

Absatz 3 regelt, dass die Vorschriften über die bauaufsichtlichen Verfahren keine Anwendung finden.

Zu § 62 (Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen):

§ 62 über die Genehmigungsfreistellung ersetzt § 69 a a. F. Der Anwendungsbereich ist jedoch über das in der Vorbereitung des Gesetzgebungsverfahrens zunächst im „Eckpunkte-Papier“ entwickelte Konzept hinaus - wesentlich erweitert worden mit dem Ziel, auch Nichtwohngebäude einzu beziehen, insbesondere solche mit gewerblicher Nutzung, soweit dies vertretbar ist, ohne den Vollzug von für die Gebäudesicherheit wesentlichen Anforderungen zu vernachlässigen. Daher war auch die Überschrift entsprechend zu ändern. Aus Sicherheitsgründen soll dabei das „Vier-Augen-Prinzip“ bei den die Standsicherheit und den Brandschutz betreffenden Entwurfsunterlagen im erforderlichen Umfang beibehalten werden. Dies ist nur möglich, wenn bei bestimmten im Übrigen genehmigungsfrei gestellten Baumaßnahmen eine gesonderte bauaufsichtliche Prüfung der betreffenden bautechnischen Nachweise durchgeführt wird. Die genehmigungsfreien Baumaßnahmen werden damit hinsichtlich der Prüfung dieser Nachweise den Baumaßnahmen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gleichgestellt. Die Erforderlichkeit der Prüfung ergibt sich nunmehr für alle Verfahren gleich aus § 65.

Absatz 1 regelt wie bisher den gegenständlichen Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung im Bereich bestimmter qualifizierter Bebauungspläne nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dieser umfasst nunmehr neben den Wohngebäuden im bisherigen Umfang, allerdings umgestellt auf die Gebäudeklassen 1 bis 3, auch Gebäude und bauliche Anlagen für andere, insbesondere z. B. gewerbliche Nutzungen. Um einen angemessenen räumlichen Anwendungsbereich zu eröffnen, sind neben den Wohngebieten nun auch Gewerbegebiete und Industriegebiete einbezogen. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, die Frage der Verträglichkeit von störungsträchtigen Nutzungen in Wohngebieten und von Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten dem Bauherrn oder seinem Entwurfsverfasser zu überantworten, zumal in diesen Fällen nach der Baunutzungsverordnung jeweils Ausnahmeentscheidungen erforderlich sein können. Daher sollen Wohngebäude nicht in Gewerbe- und Industriegebieten und umgekehrt sonstige Gebäude nicht in Wohngebieten genehmigungsfrei errichtet werden können; Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete bleiben daher auch bei der Genehmigungsfreistellung außen vor. Die weiteren Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung sind nun in Absatz 2 geregelt.

In Satz 1 Nrn. 1 bis 4 sind die freigestellten Bauvorhaben aufgeführt und den Baugebieten zugeordnet.

In Nummer 1 sind Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 in den genannten Wohngebieten freigestellt, in denen auch bisher schon die Genehmigungsfreistellung galt.

Die Freistellung nach Nummer 1 wird auf Wohngebäude mit Räumen für freie Berufe erweitert, wenn die Gebäude überwiegend dem Wohnen dienen, und führt damit bei der Genehmigungsfreistellung eine Erleichterung ein, die sich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren schon bewährt hat (s. zu § 63). Genehmigungspflichtig bleiben jedoch Gebäude mit Einzelhandels- und gewerblichen Dienstleistungsnutzungen in Wohngebieten.

In Nummer 2 sind in Gewerbegebieten und Industriegebieten alle Gebäude, die keine Wohngebäude sind und in die Gebäudeklassen 1 bis 3 fallen, ohne Berücksichtigung ihrer sonstigen Nutzung freigestellt. Dies betrifft auch Gebäude, die neben sonstigen Nutzungen Wohnungen enthalten, aber nicht Wohngebäude nach Satz 3.

In Nummer 3 sind in Gewerbegebieten und Industriegebieten bauliche Anlagen freigestellt, die keine Gebäude sind. Wegen der Erweiterung der Genehmigungsfreistellung auf Gewerbe- und Industriegebiete besteht das Bedürfnis, dort solche sonstigen baulichen Anlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen sind, als Hauptnutzung auf eigenem Grundstück gleich zu behandeln. In den Wohngebieten sind sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nicht unter Nummer 4 fallen, nicht freigestellt, da dies z. B. auch selbstständige Werbeanlagen betreffen würde.

In Nummer 4 sind - wie bisher - Nebengebäude und Nebenanlagen für alle freigestellten Gebäude ebenfalls freigestellt.

Für die Baugebiete gilt wie bisher, dass sie in einem Bebauungsplan festgesetzt sein müssen.

Satz 2 erweitert die Freistellung auf Änderungen und Nutzungsänderungen der erfassten baulichen Anlagen und entspricht damit § 69 a Abs. 2 a. F.

Nach Satz 3 sind von der Freistellung Sonderbauten nach § 2 Abs. 5, die unter die Begriffe der Nummern 1 bis 4 fallen, z. B. auch Hochhäuser, ausgenommen.

Im Absatz 2 sind nun wegen der besseren Übersichtlichkeit die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung geregelt. Nummer 1 entspricht § 69 a Abs. 1 Nr. 1 a. F. Nummer 2 enthält neu die in § 66 eingeführten Abweichungen. Durch die Einbeziehung der Abweichungen wird deutlich, dass nicht nur Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen, sondern auch notwendige Abweichungen von anderen Vorschriften bereits zugelassen sein müssen. Die Zulassung dieser Abweichungen ist verfahrensrechtliche Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung.

Nummer 3 entspricht § 69 a Abs. 1 Nr. 2 a. F. In Nummer 4 wird die verfahrensrechtliche Verbindung zu der nun in § 65 verfahrensunabhängig geregelten Prüfpflicht für die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes hergestellt und werden die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung dadurch ergänzt, dass die in den Fällen des § 65 Abs 2 erforderliche Prüfung dieser Nachweise zuvor erfolgt sein muss. Damit wird der Bedeutung dieser für die Sicherheit der Bauten maßgeblichen Nachweise Rechnung getragen. Die Prüfpflicht für diese Nachweise bei bestimmten genehmigungsfreien Baumaßnahmen macht die Erweiterung der Genehmigungsfreistellung im vorgesehenen Umfang überhaupt erst vertretbar. Zu prüfen und zu bestätigen ist bauaufsichtlich ferner die Eignung der Rettungswege, soweit dies nach § 33 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 erforderlich ist.

§ 69 a Abs. 1 Nr. 3 a. F. entfällt ersatzlos. Besondere Anforderungen an die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser bei genehmigungsfrei gestellten Baumaßnahmen erübrigen sich an dieser Stelle, da sie sich abschließend aus den Anforderungen nach § 53 Abs. 3 bis 8 ergeben. Die Anforderungen an eine Haftpflichtversicherung sind neu in Absatz 3 geregelt.

§ 69 a Abs. 1 Nrn. 4 und 5 a. F. entfallen, da die Prüfung und Überwachung bautechnischer Anforderungen nunmehr verfahrensunabhängig in § 65 geregelt ist.

Absatz 3 ändert § 69 a Abs. 3 a. F. Der Bauherr hat nach Satz 1 über die beabsichtigte Baumaßnahme eine schriftliche Mitteilung einzureichen. Dieser Mitteilung sind die Bauvorlagen, ausgenommen die bautechnischen Nachweise, beizufügen. Dies entspricht § 69 a Abs. 3 a. F., wonach der Entwurf ausgenommen die bautechnischen Nachweise, einzureichen waren.

Die in § 69 a Abs. 3 a. F. noch geforderten Erklärungen sind jedoch entfallen. Entsprechende Erklärungen sind in der Musterbauordnung und den Bauordnungen der anderen Länder nicht vorgesehen. Ob die Erklärungen der Entwurfsverfasser und Sachverständigen, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht, wesentlich zur Einhaltung des öffentlichen Baurechts beim genehmigungsfreien Bauen beigetragen haben, ist sehr zweifelhaft. Die baurechtliche Verantwortung dürfte den Entwurfsverfassern und Sachverständigen mehr als 10 Jahre nach Einführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens bekannt sein. Eine Aufrechterhaltung der Forderung nach den zu den Informationskosten zählenden Erklärungen ist deshalb nicht mehr zu rechtfertigen.

Satz 2 enthält neu eine Anzeigepflicht für Abfalllagerungen ab einer bestimmten Gesamtmenge. Bei der Lagerung von Abfällen bestehen typischerweise besondere Gefährdungen für die Allgemeinheit, die durch den niedrigen oder negativen Marktwert der gelagerten Materialien sowie deren Schadstoffbelastung und Heterogenität bedingt sind. Abfalllager bedürfen aufgrund ihrer speziellen Eigenschaften der Möglichkeit einer frühzeitigen Intervention der zuständigen Behörden. Unbenommen der Verantwortung des Entwurfsverfassers für die baurechtlich einwandfreie Errichtung und Einrichtung des Abfalllagers begründet die Anzeige deshalb eine besondere Aufsichtspflicht der Bauaufsichtsbehörde dahin gehend, dass die einschlägigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts an die Lagerung von Abfällen auch in der Betriebsphase eingehalten werden. Dies gilt auch hinsichtlich der Menge der abgelagerten Abfälle, welche im Fall einer solchen Anzeige die Schwelle für den Eintritt einer Genehmigungspflicht nach anderen Vorschriften nicht überschreiten darf.

In Satz 3 ist geregelt, wie die Prüfung der nach § 65 Abs. 2 prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise veranlasst werden kann. Diese können unabhängig von der Einreichung des Entwurfs (vorher, gleichzeitig oder auch nachträglich) gesondert der Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung zugeleitet werden oder zusammen mit dem Entwurf bei der Gemeinde eingereicht werden. Die Gemeinde legt die Nachweise gegebenenfalls entsprechend Absatz 6 mit dem Entwurf der Bauaufsichtsbehörde vor.

Absatz 4 entspricht § 69 a Abs. 1 Sätze 2 bis 4 a. F. Die Vorschrift wurde an die Regelung über Bauvorlagen in § 53 Abs. 3 und redaktionell entsprechend angepasst. In dem neuen Satz 4 wird zusätzlich klargestellt, dass eine Haftpflichtversicherung nicht erforderlich ist, wenn der Entwurf vom Bauherrn selbst erstellt wird.

Die Absätze 5 bis 11 entsprechen § 69 a Abs. 4 bis 10 a. F., sind jedoch redaktionell und zum Teil auch inhaltlich an die Änderungen in den vorhergehenden Absätzen angepasst worden.

In Absatz 8 sind die Unterlagen, die als Voraussetzung für den Baubeginn beim Bauherrn vorliegen müssen, um die Bestätigung ergänzt worden, dass die Prüfung der bautechnischen Nachweise nach Absatz 2 Nr. 3 in den Fällen des § 65 Abs. 2 (erfolgreich) durchgeführt worden ist. Eine Befristung, vergleichbar mit den Fristen für die Bestätigung der Gemeinde in Absatz 5 kann für das Ausstellen dieser Bestätigung nicht geregelt werden. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, die nach § 65 Abs. 2 erforderlichen Nachweise rechtzeitig zur Prüfung vorzulegen und dabei einen ihrem Umfang entsprechenden Prüfungsdauer zu berücksichtigen. Neu ist auch das Vorliegen einer Bestätigung der Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2.

Absatz 9 ist um die Forderung ergänzt worden, dass mit den Bauvorlagen in den Fällen des § 65 Abs. 2 neben den bautechnischen Nachweisen auch die Bestätigung über deren (erfolgreiche) Prüfung an der Baustelle verfügbar sein muss.

Nach Absatz 10 kann der Bauherr auch das entsprechende Baugenehmigungsverfahren verlangen. Dies ist entweder das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren oder für Sonderbauten das Baugenehmigungsverfahren.

Zum Zehnten Teil (Genehmigungsverfahren):

Der die §§ 63 bis 75 umfassende Zehnte Teil regelt die Genehmigungsverfahren. Er ist im Verhältnis zum bisherigen Aufbau neu strukturiert (s. auch zum Neunten Teil). Er behandelt, zunächst die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 63) und dann das ein weiterreichendes Prüfprogramm aufweisende Baugenehmigungsverfahren (§ 64). Die folgenden Vorschriften der §§ 65 bis 73 betreffen Regelungen und Sonderregelungen des Baugenehmigungsverfahrens, zum Schluss folgen die Sonderverfahren für öffentliche Bauten (§ 74) und für fliegende Bauten (§ 75).

Zu § 63 (Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren):

Das bisher in § 75 a a. F. geregelte vereinfachte Genehmigungsverfahren wird nach Absatz 1 Satz 1 auf alle Bauten ausgeweitet, die keine Sonderbauten (§ 2 Abs. 5) sind. Es ist also für alle Baumaßnahmen durchzuführen, die weder Sonderbauten zum Gegenstand haben noch nach den §§ 61 oder 62 verfahrensfrei oder genehmigungsfrei sind. In Satz 1 ist nun auch die bisher in § 75 a Abs. 5 a. F. geregelte Erweiterung dieses Verfahrens auf Änderungen und Nutzungsänderungen der erfassten baulichen Anlagen aufgenommen.

Nach Satz 2 bleiben das städtebauliche Planungsrecht, die Abstandsvorschriften, und die Stellplatzpflicht wie bisher Prüfgegenstände. Ergänzt wird der Prüfumfang durch die Prüfung der Eignung des Rettungsweges nach § 33 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2. Diese Regelung ist entsprechend dem Freistellungsverfahren nach § 62 auch in § 63 erforderlich, um die Prüfung der Rettungswege sicherzustellen.

Durch die Aufnahme auch von sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, in den Anwendungsbereich sind zukünftig auch Werbeanlagen erfasst. Daher ist zusätzlich eine Prüfung des § 50 vorgesehen. Ein Prüfverzicht könnte in diesem Fall dazu führen, dass vermehrt aufgrund der Belästigungen und Häufigkeit von Werbeanlagen nachträglich gegen unzumutbare Störungen eingeschritten werden müsste. Eine größere Ausweitung des Prüfumfanges (z. B. §§ 4, 49) wäre nicht sachgerecht, da die Ansprüche der Vereinfachung und Kostenreduzierung verloren gingen.

Satz 3 bestimmt, dass die Regelung in § 64 über den Fortfall der Prüfung der Anforderungen des Arbeitsstättenrechts und das Recht des Bauherrn, dass auf seinen Antrag dennoch geprüft wird, entsprechend anzuwenden ist.

Die bisherigen Vorschriften über die Prüfung der Standsicherheit und des Brandschutzes entfallen hier, stattdessen verweist Absatz 3 auf die nun verfahrensunabhängigen Vorschriften u. a. über die Erforderlichkeit und die Prüfpflicht für bautechnische Nachweise sowie die erforderliche Qualifikation für Aufsteller nicht zu prüfender Nachweise in § 65.

Absatz 2 entspricht § 75 a Abs. 6 a. F., dabei sind die Fälle von Abweichungen nach § 66 einbezogen worden. Im Hinblick auf den neuen § 65 ist § 75 a Abs. 3 und 4 a. F. gestrichen worden.

§ 75 a Abs. 7 a. F. ist aufgrund der Änderung in § 77 Abs. 1 gestrichen worden, Bauabnahmen können sich danach auch auf nicht prüfpflichtige Anforderungen erstrecken. § 75 a Abs. 8 a. F. über die Erklärungen ist ersatzlos entfallen, vgl. Begründung zu § 62.

Absatz 3 erfasst neu die Regelung, wann im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren Bauvorlagen nicht eingereicht werden müssen. Entscheidend ist, ob die Bauvorlagen für die Prüfung erforderlich sind. Der Prüfumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ergibt sich aus Absatz 1 Satz 2. Inwieweit bautechnische Nachweise zu prüfen sind, richtet sich nach § 65 Abs. 2. Die Prüfung von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen ist aus Absatz 2 zu entnehmen.

Zu § 64 (Baugenehmigungsverfahren):

§ 64 knüpft an das bisherige Baugenehmigungsverfahren (§ 75 a. F.) an, modifiziert dieses aber unter Einbeziehung der Regelungen des § 75 b a. F.

Satz 1 regelt den sachlichen Anwendungsbereich des Baugenehmigungsverfahrens.

Abgesehen von den bereits nach § 60 verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet der durch § 62 Abs. 1 oder § 63 Abs. 1 bestimmte sachliche Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung und des vereinfachten Genehmigungsverfahrens zugleich - gewissermaßen durch Subtraktion - darüber, welche Bauvorhaben überhaupt noch einem Baugenehmigungsverfahren nach § 64 unterworfen werden. Das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 zielt weiterhin auf eine umfassende Prüfung der auf das jeweilige Bauvorhaben anzuwendenden Anforderungen des öffentlichen Baurechts und damit auf eine Baugenehmigung als umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Nach Satz 2 entfällt wie bisher nach § 75 b Abs. 1 Satz 1 a. F. die Prüfung der Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung, es sei denn, der Bauherr verlangt diese Prüfung. Die entsprechende Anwendung dieser Regelung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ergibt sich nun aus § 63 Abs. 1 Satz 3.

In Satz 3 wird auf § 65, d. h. die Erforderlichkeit und die Prüfpflicht für bestimmte bautechnische Nachweise nach § 65 sowie die entsprechende Qualifizierung der Aufsteller von bautechnischen Nachweisen nach § 65 verwiesen.

Zu § 65 (Bautechnische Nachweise, Typenprüfung):

Der neue § 65 regelt nunmehr die Erstellung und die Prüfpflichtigkeit bautechnischer Nachweise. In den Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 und 64) und der Genehmigungsfreistellung (§ 62) entfallen bauaufsichtliche Prüfungen auch hinsichtlich bautechnischer Anforderungen des Bauordnungsrechts, sodass insoweit die bautechnischen Nachweise grundsätzlich nur noch nach Maßgabe des § 65 zu prüfende Bestandteile der Bauvorlagen sind. Diese Prüfungseinschränkungen müssen zudem - jedenfalls teilweise - durch Anforderungen an die Ersteller bautechnischer Nachweise ausgeglichen werden.

Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 stellt die Verpflichtung zur Erstellung bautechnischer Nachweise heraus. Die Verweisung auf die Verordnung nach § 82 Abs. 3 - die zu überarbeitende und den neuen verfahrensrechtlichen Vorgaben anzupassende Bauvorlagenverordnung - soll verdeutlichen, dass die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise im Einzelnen dort zu regeln sind.

Satz 1 Halbsatz 2 stellt klar, dass die Anforderungen des § 65 grundsätzlich nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 60) gelten. Der Verzicht auf das Genehmigungsverfahren nach § 60 beinhaltet nicht nur einen Verzicht auf die - bauaufsichtlich geforderte - Prüfung, sondern auch auf die Vorlage bautechnischer Nachweise; unberührt bleibt die Verantwortlichkeit des Bauherrn für die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen, die gegebenenfalls auch die Erstellung bautechnischer Nachweise erforderlich machen kann. Zugleich enthält Halbsatz 2 aber eine Ausnahme in Gestalt eines Vorbehalts abweichender Regelung im Gesetz selbst und in der Verordnung aufgrund § 82 Abs. 3.

Satz 2 enthält den Grundsatz, dass die jeweilige Bauvorlageberechtigung nach § 53, ausgenommen bei Innenarchitekten, die Berechtigung zur Erstellung der in der Vorschrift legal definierten bautechnischen Nachweise umfasst und betont damit die Gesamtverantwortung des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers.

Gleichzeitig wird diese Berechtigung damit insoweit auf die bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser und die im Folgenden geregelten Sachverständigen (Absätze 4 bis 7) eingeschränkt. Nicht entsprechend qualifizierte Sachverständige sind damit nicht von der Erstellung dieser Nachweise ausgeschlossen, ihre Nachweise müssen aber nunmehr zusätzlich zur Unterzeichnung durch den Sachverständigen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein.

Absatz 2 Satz 1 enthält die generelle Regelung zu den Prüfpflichten der Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes. Der Gesetzentwurf setzt wie bisher eine hoheitliche Prüfung der bautechnischen Nachweise voraus. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb der Empfehlung des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, dem Bauherrn selbst die Prüfung dieser Nachweise führen zu lassen, nicht gefolgt.

Satz 2 entspricht § 75 a Abs. 4 a. F. und behält der Bauaufsichtsbehörde weiterhin vor, bei schwierigen Tragwerksplanungen oder Bodenverhältnissen zusätzliche Prüfungen anzuordnen. Nach Satz 3 erhält der Bauherr, da bei Baumaßnahmen § 62 keine Baugenehmigung erteilt wird, eine Bestätigung, wenn die Nachweise dem öffentlichen Recht entsprechen.

Absatz 3 Satz 1 regelt, bei welchen baulichen Anlagen die Nachweise der Standsicherheit der bauaufsichtlichen Prüfung unterliegen. Nummer 1 erfasst mit den Wohngebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 insbesondere auch Hochhäuser, da diese in die Gebäudeklasse 5 fallen.

In Nummer 2 sind Garagen in Wohngebäuden erfasst, die nicht unter Nummer 1 fallen, unterirdisch gelegen sind und daher in aller Regel die darüber liegenden Geschosse zu tragen haben. Dabei sind Kleingaragen (definitionsgemäß solche bis 100 m² Nutzfläche) ausgenommen. Garagen als selbstständige Gebäude oder als Gebäudeteile von Nichtwohngebäuden sind nach Maßgabe der Nummer 3 erfasst.

In Nummer 3 sind alle sonstigen Gebäude erfasst, soweit sie an dieser Stelle nicht ausgenommen sind. Diese Ausnahme richtet sich nach Merkmalen, die ebenso wie die in den Nummern 1 und 2 definierten Kategorien aus dem bisherigen vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 75 a a. F., übernommen sind. Dort waren in Absatz 1 Nrn. 2 und 3 der Anwendungsbereich der Vorschrift und in Absatz 2 Nr. 4 die Prüfpflicht hinsichtlich der Standsicherheit entsprechend definiert. Insoweit sind für die Prüffreistellung der Standsicherheit bereits bewährte Sicherheitsaspekte und Kategorien beibehalten worden, mit denen Erfahrungen vorliegen.

Die gewerblichen Bauten der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind weiter der Prüfung unterworfen, weil die Tragwerke in der Regel wesentlich schwieriger sind als die bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3. Dies ist auch auf die für die Tragwerksplanung geltenden vielfältigen Anforderungen hinsichtlich der Belastungs- und Nutzungsbedingungen zurückzuführen.

In Nummer 4 werden die fliegenden Bauten insgesamt der Prüfpflicht hinsichtlich der Standsicherheit unterworfen. Dies gilt auch für Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten sind.

In den Nummern 5 und 6 sind Brücken und Stützmauern erfasst, die wegen der Komplexität der Berechnungsannahmen geprüft werden sollen.

In den Nummern 7 und 8 sind Tribünen und Regale genannt, die damit prüfpflichtig sind. Hinsichtlich der Belastungs- und Nutzungsbedingungen sind hier besondere Sicherheitsanforderungen gegeben.

Nummer 9 erfasst Behälter. Die Regelungen zur Verfahrensfreiheit von Behältern sind aber zu beachten.

In Nummer 10 sind bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit mehr als 10 m Höhe erfasst. Damit wird für die Prüffreistellung dieser baulichen Anlagen hinsichtlich der Standsicherheit eine Höhenbegrenzung übernommen, die bisher schon vielfach im Katalog der verfahrensfreien Baumaßnahmen zu finden war und sich insoweit bewährt hat.

In Absatz 2 Satz 2 sind die baulichen Anlagen aufgeführt, bei denen ein Nachweis des Brandschutzes nach näherer Maßgabe der Verordnung aufgrund § 82 Abs. 3 erforderlich und prüfpflichtig ist. Ein besonderer objektbezogener Brandschutznachweis ist aber allein deswegen, weil ein Gebäude hier erfasst wird, nicht erforderlich. Zu beachten ist, dass die Prüfpflicht der Nachweise der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile sich nach der Prüfpflicht der Standsicherheitsnachweise (Satz 1) richtet.

Nummer 1 entspricht Satz 1 Nr. 1. Die Zuordnung der Gebäude zu den Gebäudeklassen hat aber im Hinblick auf den Brandschutz eine andere Bedeutung, als im Hinblick auf die Standsicherheit. Die für die Gebäudeklasse 4 gestellten Brandschutzanforderungen sind, jedenfalls soweit sie Wohngebäude betreffen, in der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung und in einer noch als Technische Baubestimmung einzuführenden Richtlinie über hochfeuerhemmende Bauteile standardisiert ablesbar. Sie erfordern daher zwar regelmäßig keine schwierigen Nachweisführungen oder die Beteiligung eines speziell qualifizierten Brandschutzplaners. Der zusätzliche Prüfaufwand ist aber entsprechend gering und bezieht sich in aller Regel auf

Unterlagen, die mit dem Nachweis über die Standsicherheit ohnehin bei der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden müssen, sodass er nicht zu unvertretbarem Mehraufwand für den Bauherrn führt.

Nummer 2 erfasst alle Nichtwohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5. Für diese Gebäude ist die Prüfpflicht des Brandschutzes ab der Gebäudeklasse 3 erforderlich, da Gebäude bis zu einer Höhenlage des obersten Aufenthaltsraums nach § 2 Abs. 3 von 7 m und bis zu einer flächenmäßigen Ausdehnung von 1 600 m² in bis zu drei Normalgeschossen (Sonderbautengrenze) erfasst sind. Nach § 2 Abs. 3 Satz 4 sind Gebäude gleicher Fläche ohne Aufenthaltsräume bis zu 30 m Gesamthöhe (Sonderbautengrenze) gleichgestellt und damit ebenfalls in Nummer 2 erfasst. Bei den hier erfassten Gebäuden kann im Gegensatz zu Wohngebäuden nicht immer von einer brandschutztechnisch wirksamen Trennung in kleinere Nutzungseinheiten ausgegangen werden, da das Spektrum der Nutzungen - soweit diese nicht Merkmale von Sonderbauten beinhalten - im Übrigen nicht begrenzt ist und von Verwaltungsgebäuden über Parkhäuser bis zu industriellen Produktionsstätten reicht. Hinsichtlich der Brandschutzanforderungen können Einzelfallentscheidungen erforderlich sein, wie z. B. nach der Industriebaurichtlinie über Nachweise mit Methoden des Brandschutzingenieurwesens, sodass auf die Prüfung des Brandschutzes ab der Gebäudeklasse 3 nicht verzichtet werden kann.

Nummer 3 erfasst Garagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche im Hinblick auf die von diesen ausgehenden Brandrisiken als Gebäudeteile unabhängig von ihrer Lage in einem Gebäude, sowie auch als selbstständige Gebäude aller Gebäudeklassen. Garagen sind insoweit als Gebäudeteile von allen sonst anders genutzten Gebäuden einbezogen, auch soweit die Gebäude nicht unter Nummer 1 oder 2 fallen.

In Nummer 4 werden die Sonderbauten insgesamt der Prüfpflicht hinsichtlich des Brandschutzes unterworfen.

In Satz 3 ist die Regelung aus § 75 a Abs. 1 Nr. 3 Halbsatz 2 a. F. übernommen, um bei Anwendung der Sätze 1 und 2 einen sachgerechten Begriff des eingeschossigen Gebäudes - ohne Anrechnung von Geschossen zur Jauche- oder Güllelagerung - zu definieren.

Absatz 4 enthält von dem Grundsatz des Absatzes 1 Satz 2 eine Ausnahme für den Nachweis der Standsicherheit für die Fälle, in denen dieser Nachweis nicht zu prüfen ist. In diesen Fällen muss der Standsicherheitsnachweis durch einen qualifizierten Tragwerksplaner erstellt sein, der den in der Vorschrift näher geregelten Anforderungen genügt. Die Anforderung nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes einschließlich der Eintragung in die Tragwerksplanerliste, einem entsprechendem Verzeichnis eines anderen Landes oder nach Absatz 5 müssen erfüllt sein. Absatz 4 ersetzt insoweit die früheren Regelungen in § 69 a Abs. 1 Nr. 4 und § 75 a Abs. 3 Satz 1 a. F.

Die Regelung des Absatzes 5 folgt dem Anhörungsentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Architektengesetzes, des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes und der Niedersächsischen Bauordnung. Absatz 5 enthält die bisher in § 11 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes zu den Staatsangehörigen eines Mitgliedstaates der Europäischen Union enthaltenen Regelungen.

In Absatz 6 werden Regelungen über die Prüfung der Standsicherheitsnachweise aus § 75 a Abs. 3 Satz 3 übernommen. Es bleibt damit auch für alle in § 53 angesprochenen Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern, wenn sie für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder § 64 tätig werden, abweichend von Absatz 4 die Möglichkeit bestehen, Standsicherheitsnachweise aufzustellen, diese müssen jedoch geprüft werden. Damit wird der Wahlmöglichkeit des Bauherrn nach § 62 Abs. 10 entsprochen, wenn dieser wegen der insoweit nicht gegebenen formellen Qualifikation von ihm für den Entwurf gewählter Auftragnehmer vom Genehmigungsverfahren Gebrauch machen möchte; die Regelung gilt für Verfahren sowohl nach § 63 als auch nach § 64.

Absatz 7 stellt Anforderungen an Sachverständige, die Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz aufstellen. Nach Satz 1 kommen hierfür qualifizierte Tragwerksplaner nach Absatz 4 und Entwurfsverfasser nach § 53 Abs. 3 uneingeschränkt in Betracht. Nach Satz 2 können bei den in § 53 Abs. 6 Satz 1 genannten Baumaßnahmen auch Handwerksmeister tätig werden. Da diese für Baumaßnahmen nach § 53 Abs. 6 bauvorlageberechtigt sein sollen, ist es konsequent, ihnen für

diese Baumaßnahmen auch die Berechtigung zur Aufstellung von Schall- und Wärmeschutznachweisen zu belassen.

Für die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände und den Bund deutscher Innenarchitekten ist nicht nachvollziehbar, warum Innenarchitekten für den Bereich Schall- und Wärmeschutz nicht zugelassen sind.

Die Bemessung der Außenbauteile und der Beheizung von Gebäuden sind nicht Kernaufgaben von Innenarchitekten. Ein Verweis auf die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) schlägt insoweit fehl, als sich die Berechtigung für Innenarchitekten dort ausschließlich auf die Ausstellung von Energieausweisen für bestehende Gebäude und Modernisierungsmaßnahmen bezieht (§ 21 Abs. 1 Nr. 2 EnEV). Nachweise für Neubauten, die nach der Energieeinsparverordnung erforderlich sind, regelt die niedersächsische Verordnung zur Durchführung der Energiesparverordnung, die auf die Anforderungen des § 53 Bezug nimmt.

Die Absätze 8 bis 10 entsprechen - redaktionell angepasst - § 83 Abs. 1, 2 und 4 a. F. über die Typenprüfung. In Absatz 8 Satz 1 ist zusätzlich neu geregelt, dass Typenprüfungen auch möglich sein sollen, soweit in Niedersachsen für Standsicherheitsnachweise keine Prüfpflicht besteht, und dass in diesen Fällen die Anforderungen nach Absatz 4 an den Tragwerksplaner nicht gelten. Dabei ist zu beachten, dass die Prüfpflicht der Nachweise der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile sich nach der Prüfpflicht der Standsicherheitsnachweise richtet. § 83 Abs. 1 Satz 2 a. F., der für fliegende Bauten keine Typenprüfung zuließ, ist gestrichen. Typenprüfungen für fliegende Bauten sind in anderen Ländern gebräuchlich und werden auch in Niedersachsen für Ausführungsgenehmigungen verwendet.

Zu § 66 (Abweichungen):

§ 66 über Abweichungen ersetzt die §§ 85 und 86 a. F. über Ausnahmen und Befreiungen.

Der neue Abweichungstatbestand des § 66 beseitigt die bisherige Unterscheidung zwischen Ausnahmen und Befreiungen, straft die bisherige kasuistische Regelung und fasst sie in einer einheitlichen, mit Ausnahme der eingeführten Technischen Baubestimmungen alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen übergreifenden Regelung zusammen. Dabei geht die Neufassung davon aus, dass Vorschriften des Bauordnungsrechts bestimmte Schutzziele verfolgen und zur Erreichung dieser Schutzziele nur einen Weg von mehreren möglichen Wegen weisen.

Ziel der Regelung ist, die Erreichung des jeweiligen Schutzziels der Norm in den Vordergrund zu rücken und - insbesondere ohne die Bindung an das Erfordernis des atypischen Einzelfalls - auf diese Weise das materielle Bauordnungsrecht vollzugstauglich zu flexibilisieren. § 66 enthält eine umfassende Regelung, die mit der Musterbauordnung und den Bauordnungen anderer Länder inhaltlich übereinstimmt. Weitere Formulierungen, wie z. B. aus § 31 Abs. 2 BauGB, sind deshalb nicht erforderlich.

Absatz 1 Satz 1 legt den Grundsatz fest, dass die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zulassen kann, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den nachbarlichen Belangen vereinbar sind; damit werden zugleich die in die bei der Ermessungsentscheidung vorzunehmende Abwägung einzustellenden Gesichtspunkte bezeichnet. Die Mindestanforderungen des § 3 Abs. 1 bis 3 sollten als absolute Grenze für die Zulassung von Abweichungen gelten. Die bisherigen Ausnahmetatbestände, z. B. bei den früheren Abstandsregelungen, können bei der Frage der Zulässigkeit einer Abweichung abwägungsrelevant sein.

Satz 2 entspricht § 86 Abs. 2 Satz 2 a. F.

Satz 3 stellt klar, dass § 66 die unmittelbar gesetzesabhängige und keiner bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung bedürftige Abweichung von eingeführten Technischen Baubestimmungen nach § 83 Abs. 2 Satz 2 unberührt lässt.

Absatz 2 enthält Regelungen über das Abweichungsverfahren. Es wird festgelegt, dass die Zulassung von Abweichungen schriftlich beantragt werden muss. Die Begründungspflicht soll der Bauaufsichtsbehörde die Ermittlung der für eine Abweichung sprechenden Gesichtspunkte erleichtern. Hierzu gehören auch Angaben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang eine Abweichung zugelassen werden soll (vgl. Absatz 1 Satz 2).

Absatz 3 entspricht - bis auf redaktionelle Änderungen - § 85 Abs. 2 a. F.

Absatz 4 erhält eine Regelung über die Mitwirkung von Gemeinden bei der Zulassung von Abweichungen von Satzungen im eigenen Wirkungsbereich.

Absatz 5 regelt, dass die Verfahrensvorschriften über die Abweichungen auch für Ausnahmen und Befreiungen nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts gelten, soweit nichts Abweichendes bestimmt ist. Die Einbeziehung insbesondere der städtebaurechtlichen Regelungen in die Vorschrift ist erforderlich, weil die einschlägigen städtebaurechtlichen Vorschriften zwar jeweils ein materiell-rechtliches Entscheidungsprogramm für die Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen enthalten, aber kein Trägerverfahren für ihre Umsetzung im Einzelfall.

Zu § 67 (Bauantrag und Bauvorlagen):

Absatz 1 entspricht - bis auf den Wegfall der Verordnungsermächtigung - § 71 Abs. 1 und 2 a. F.

Absatz 2 entspricht unverändert § 71 Abs. 3 a. F.

Absatz 3 über die Unterschriftleistung von Bauantrag und Bauvorlagen ist neu eingefügt worden. Bisher befand sich die Regelung in § 1 Abs. 6 der Bauvorlagenverordnung. Aus systematischen Gründen ist eine Einbeziehung in die Vorschrift über den Bauantrag und die Bauvorlagen zweckmäßig. Die Unterschrift der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers ist nun auf allen Bauvorlagen einschließlich der von Sachverständigen angefertigten erforderlich, wenn die Sachverständigen nicht nach § 53 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 oder Abs. 5 bis 8 qualifiziert sind. Die Beiträge von Sachverständigen sind auch Bauvorlagen oder Teile von Bauvorlagen.

Zu § 68 (Beteiligung der Nachbarn):

Absatz 1 entspricht § 72 Abs. 1 a. F.

Absatz 2 berücksichtigt die neue Regelung über Abweichungen nach § 66. Weil auch die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach Planungsrecht in Nachbarrechte eingreifen kann, bleibt dieser Umstand berücksichtigt. Die Frist zur Stellungnahme beträgt höchstens vier Wochen.

Die Absätze 3 und 4 entsprechen § 72 Abs. 3 und 4 a. F.

Zu § 69 (Behandlung des Bauantrags)

Absatz 1 entspricht § 73 Abs. 1 a. F.

Absatz 2 schließt an § 73 Abs. 2 a. F. an, regelt aber das Verfahren bei unvollständigen oder sonst mangelhaften Bauvorlagen klarer und vollzugsfreundlicher; damit trägt er zugleich dem Grundgedanken der verstärkten Eigenverantwortung des Bauherrn Rechnung. Satz 1 schreibt nunmehr für den Fall unvollständiger oder sonst erheblich mangelhafter Bauanträge zwingend vor, dass die Bauaufsichtsbehörde des Bauherrn zur Beseitigung der Mängel binnen angemessener Frist aufzufordern hat. In Satz 2 soll die Bauaufsichtsbehörde - wie bisher - im Ermessungsweg den Bauantrag zurückweisen.

Absatz 3 Satz 1 regelt neu, welche Verwaltungsträger im Baugenehmigungsverfahren anzuhören sind. Diese Behörden und Stellen sind nun anzuhören, wenn ihre Beteiligung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschriften vorgeschrieben ist (Nummer 1) oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages nicht beurteilt werden kann (Nummer 2). Die Vorschrift stellt damit klar, dass in materieller Hinsicht der Verfahrensteilnahme am Baugenehmigungsverfahren eine strikte Grenze durch den Verfahrenszweck gezogen ist, nämlich die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens festzustellen.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage ist in Satz 2 neu das Entfallen der Anhörung, wenn die jeweilige Behörde oder Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Damit soll u. a. der Bauherr die Möglichkeit erhalten, etwa mit Fachbehörden bereits im Vorfeld der Baugenehmigungsverfahren das Bauvorhaben abzuklären und auf diese Weise eine Verfahrensbeschleunigung zu erzielen. Die Vorschrift erleichtert das Verfahren und stimmt mit der Musterbauordnung überein. Entgegen der Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände soll auf diese Regelung nicht verzichtet werden.

Satz 3 entspricht § 73 Abs. 3 a. F.

Absatz 4 entspricht unverändert § 73 Abs. 4 a. F.

Absatz 5 entspricht unverändert § 73 Abs. 5 a. F.

Zu § 70 (Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung):

Absatz 1 entspricht § 75 Abs. 1 und 3 a. F.

Die Regelung zur Umweltverträglichkeitsprüfung in Satz 2 ist geändert worden.

Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. „Berücksichtigung“ bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde prüft, ob die UVP Versagungsgründe oder zusätzliche Anforderungen des Umweltfachrechts zutage gefördert hat; die UVP hat allein verfahrensrechtliche Bedeutung.

Die bisher formulierte Zulassungsvoraussetzung geht jedoch über die Anforderungen, die sich aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ergeben, hinaus. Nach dem Gesetz ist die Feststellung erheblicher Auswirkungen kein Zulässigkeitsmaßstab - wie bisher -, sondern ein Bewertungsmaßstab für die Entscheidung nach anderen Gesetzen. Darüber hinaus erfolgt nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens, in die auch evtl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einfließen.

Laut Gesetzesbegründung zu der Regelung des § 75 Abs. 1 Satz 2 a. F. sollte mit dieser Bestimmung der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit eröffnet werden, die Zulassung eines Bauvorhabens „als Ergebnis eines Abwägungsprozesses ... aus Gründen der Umweltverträglichkeit zu verweigern“ (Niedersächsischer Landtag, Drs. 14/4128, S. 35 f.). Dies wird jedoch nach dem Wortlaut nach wie vor nicht erreicht. Vielmehr enthält die Vorschrift eine zusätzliche Zulassungsvoraussetzung für UVP-pflichtige Bauvorhaben (keine erheblichen Umweltauswirkungen), bei deren Fehlen wiederum eine gebundene Entscheidung zu ergehen hat (Verweigerung der Baugenehmigung).

Abgesehen davon ist bei der Formulierung des § 75 Abs. 1 Satz 2 a. F. fraglich, was unter „erheblichen Auswirkungen“ auf die in § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG genannten Schutzgüter zu verstehen sein soll. Der Begriff der „erheblichen Umweltauswirkungen“ wird auch in der UVP-Richtlinie (vgl. Artikel 2 Abs. 1 und Artikel 7 Abs. 1 der UVP-Richtlinie) verwendet, ohne allerdings dort definiert oder näher erläutert zu werden; das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung verwendet lediglich den Begriff der „erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“. Nach dem Konzept der UVP-Richtlinie sind die (zu erwartenden) erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens die Rechtfertigung dafür, es einer UVP zu unterwerfen. Der Begriff der „Erheblichkeit“ im Sinne der Richtlinie ist dabei nicht mit einem rechtlichen Werturteil über das Bauvorhaben verknüpft. Es ist vielmehr gerade Sinn und Zweck der UVP (anhand der Maßstäbe des einschlägigen materiellen Umweltrechts) festzustellen, ob das Vorhaben trotz seiner erheblichen Umweltauswirkungen zulassungsfähig ist. Umweltauswirkungen im Sinne der UVP-Richtlinie sind dementsprechend dann erheblich, wenn ihnen faktisch ein gewisses Gewicht zukommt.

Dieses rechtlich neutrale Begriffsverständnis der Richtlinie kann jedenfalls nicht auf den Begriff der „erheblichen Auswirkungen“ im Sinne des § 75 Abs. 1 Satz 2 a. F. übertragen werden. Denn das würde bedeuten, dass praktisch kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben genehmigungsfähig wäre, da die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen, die die Versagung der Genehmigung erzwingen, ja gerade der Grund dafür sind, das Vorhaben einer UVP zu unterziehen. Im Unterschied zur UVP-Richtlinie kann der Begriff der „erheblichen Auswirkungen“ in § 75 Abs. 1 Satz 2 a. F. daher nur im Sinne einer rechtlichen Erheblichkeit gemeint sein. Die rechtlichen Maßstäbe für die Erheblichkeit

der Umweltauswirkungen werden allerdings im Gesetz nicht benannt. Daher bleibt nur, die Erheblichkeit anhand der für das Baugenehmigungsverfahren maßgeblichen Umweltvorschriften zu bestimmen. Erheblich im Sinne des § 75 Abs. 1 Satz 2 a. F. wären Umweltauswirkungen demnach dann, wenn sie mit den anwendbaren Vorgaben des materiellen Umweltrechts nicht im Einklang stehen. Bei dieser - einzig möglichen - Auslegung bleibt es allerdings im Ergebnis dabei, dass es sich bei der Baugenehmigung um eine gebundene Kontrollerlaubnis handelt, die nur versagt werden darf, wenn das fragliche Bauvorhaben gegen Vorschriften des materiellen Rechts verstößt. Eine vergleichbare Vorschrift findet sich im Übrigen weder in der Musterbauordnung noch in den Bauordnungen der Länder.

Eine Berücksichtigung der UVP im Zulassungsverfahren erfolgt in Satz 2 entsprechend der bayerischen Landesbauordnung in Artikel 68 Abs. 1 Satz 2, wonach den Genehmigungsbehörden lediglich aufgegeben wird, die Ergebnisse der UVP zu berücksichtigen.

Die Absätze 2 und 3 entsprechen § 76 a. F. Die Regelungen zur Teilbaugenehmigung werden aus systematischen Gründen in § 70 eingeordnet.

Die Absätze 4 und 5 entsprechen § 75 Abs. 4 bis 6 a. F. In Absatz 4 Satz 2 ist das Wort „Antrag“ durch das Wort „Verlangen“ ersetzt worden, weil sonst eine Bescheidung des Antrags ergehen müsste. Dies ist aber nicht gemeint.

Zu § 71 (Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung):

§ 71 entspricht § 77 a. F.

Die Anregung des Landvolkes Niedersachsen, eine längere Frist (fünf Jahre) für die Geltung der Baugenehmigung vorzusehen, wird nicht berücksichtigt.

Gegen längere Fristen bestehen Bedenken. Während der Nutzung einer baulichen Anlage (soweit sie keine Gefahren hervorruft) im Bauordnungsrecht eine vergleichsweise geringe Bedeutung zukommt, bildet die bauliche Anlage und ihre Nutzung nach bauplanungsrechtlicher Sichtweise eine funktionale Einheit. Bei längeren Fristen besteht eine größere Gefahr, dass sich die im Zeitpunkt der Baugenehmigung geltende Sach- und Rechtslage ändert; es muss jedoch auch im Interesse des Landesgesetzgebers sein, sicherzustellen, dass keine Vorhaben ausgeführt werden, die den §§ 30 ff. BauGB widersprechen. Längere Fristen sind insofern nicht nur bei Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) von Bedeutung und können eine weitere städtebauliche Entwicklung verhindern oder verzögern, sondern auch im Hinblick auf die Umsetzung evtl. gemeindlicher Planungsvorstellungen.

Im Übrigen besteht unverändert die Möglichkeit der Fristverlängerung.

Die Dreijahresfrist korrespondiert außerdem mit der Frist des § 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG für immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen.

Zu § 72 (Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen):

§ 72 entspricht § 78 a. F.

Absatz 1 Satz 4 regelt neu, dass bautechnische Nachweise, auch wenn sie nicht bauaufsichtlich zu prüfen sind, auf der Baustelle zur Verfügung stehen müssen.

Zu § 73 (Bauvoranfrage und Bauvorbescheid):

§ 73 entspricht bis auf die Änderung von Verweisungen § 74 a. F.

Ferner wird in Angleichung an die Regelung in § 71 über das Erlöschen der Baugenehmigung eine Anpassung vorgenommen. Die Worte „wird ungültig“ werden durch das Wort „erlischt“ ersetzt. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu § 74 (Bauaufsichtliche Zustimmung)

Absatz 1 entspricht § 82 Abs. 1 a. F.

Satz 1 wird in Nummer 1 an die neuen beamten- und laufbahnrechtlichen Regelungen in der Niedersächsischen Laufbahnverordnung angepasst. Nach Nummer 2 muss die bedienstete Person nach Nummer 1 von geeigneten Fachkräften unterstützt werden. Diese Regelung entspricht der Musterbauordnung und anderen Landesbauordnungen. Um die Entwurfsleitung und Überwachung des Bauvorhabens ordnungsgemäß durchführen zu können, bedarf es nicht nur eines Bediensteten nach Nummer 1 sondern auch geeigneter Fachkräfte.

In Absatz 2 werden die Verweisungen von § 82 Abs. 2 a. F. geändert.

In Absatz 3 Satz 1 wird das Prüfprogramm in Anlehnung an das vereinfachte Genehmigungsverfahren (§ 63) ausgestaltet, allerdings erstreckt auf alle dem Zustimmungsverfahren unterliegenden Bauvorhaben. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass die die Qualifikationsanforderungen nach Absatz 1 erfüllende Behörde in der Lage sein muss, insbesondere das Bauordnungs-, aber auch das sonstige auf das Bauvorhaben anwendbare öffentliche Recht zu erkennen und ordnungsgemäß anzuwenden, gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Fachbehörden. Die Prüfung des Denkmalschutzrechts bleibt erhalten. Die Anzeigepflicht nach § 10 Abs. 5 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) führt entgegen der Auffassung der Klosterkammer nicht zu einer Änderung des § 74. Es sollen nur solche denkmalrelevanten Maßnahmen durch den neuen § 10 Abs. 5 NDSchG privilegiert werden, für die keine Baugenehmigung oder Zustimmung erforderlich ist.

Entsprechend beschränken sich hinsichtlich Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen die Prüfung und Entscheidung nach Satz 2 durch die Zustimmungsbehörde auf die nach Satz 1 zu prüfenden, im Übrigen auf nachbarschützende Vorschriften. In dieser Regelung liegt ein Prüfverzicht, der im Hinblick auf die in Absatz 1 geforderte Qualifikation der Behörden vertretbar erscheint; dies stellt Satz 3 klar.

Die Absätze 4 und 5 entsprechen § 82 Abs. 4 und 5 a. F.

Zu § 75 (Genehmigung fliegender Bauten):

Die Regelungen über fliegende Bauten entsprechen bis auf redaktionelle Änderungen § 84 a. F.

Der Niedersächsische Landesverband für Körper- und Mehrfachbehinderte e. V. ist der Ansicht, die Genehmigung Fliegender Bauten solle nur dann erteilt werden, wenn diese öffentlich genutzt werden und einen barrierefreien Zugang haben. Diese Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Zugang zu Fliegenden Bauten kann nicht Gegenstand der Ausführungsgenehmigung sein, da er vom Aufstellungsort unabhängig ist. Bei dieser Anregung handelt es sich um eine Frage des Privatrechts.

In Absatz 4 Satz 1 ist der Begriff „Wechsel“ durch „Änderung“ ausgetauscht worden, um eine bessere Verknüpfung mit Satz 2 zu schaffen. Eingefügt ist neu der Satz 2, weil sonst unklar bliebe, wie die Bauaufsichtsbehörde zur Änderung der Eintragungen an das Prüfbuch kommt.

In Absatz 6 Satz 1 sind die Worte „die notwendigen Auflagen zu machen“ durch die Worte „die erforderlichen Anordnungen zu treffen“ ersetzt worden. Es geht in Satz 1 eher um Anordnungen, die anlässlich der Gebrauchsabnahme getroffen werden müssen.

Zu § 76 (Bauüberwachung):

§ 76 entspricht § 79 a. F.

Absatz 1 entspricht neu § 81 Abs. 1 MBO und den Bauordnungen der anderen Länder. Die in § 79 Abs. 1 a. F. vorgesehene Überwachungspflicht auf das Erforderliche wird in eine Ermessensregelung geändert. Die Bauaufsichtsbehörde „kann“ die Aufgabe und Befugnis zur Bauüberwachung wahrnehmen. Damit gilt für die Überwachungstätigkeit, die früher „soweit erforderlich“ auszuüben war, das Opportunitätsprinzip. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über das Ob und Wie eines Einschreitens nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Bauaufsichtsbehörde wird ihre Überwachungstätigkeit nach den Umständen des Einzelfalls bestimmen, insbesondere nach Art, Größe und Bedeutung des Vorhabens und der Schwierigkeit der Bauarbeiten.

Die Regelung ist vorhaben-, nicht verfahrensbezogen. Sie erfasst nicht nur genehmigungsbedürftige und genehmigungsfrei gestellte Bauvorhaben, sondern auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen. Die Überwachungsbefugnis der Bauaufsichtsbehörde nach Absatz 1 ist umfassend.

Gegenstand der Bauüberwachung sind die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten. Öffentlich-rechtliche Vorschriften und Anforderungen ergeben sich aus dem Bauordnungsrecht, dem Bauplanungsrecht und dem sonstigen öffentlichen Baurecht (§ 2 Abs. 16). Anforderungen können sich auch aus bauaufsichtlichen Anordnungen oder aus Nebenbestimmungen einer Baugenehmigung ergeben. Die Pflichten der am Bau Beteiligten ergeben sich insbesondere aus den §§ 52 ff.

Absatz 4 a. F. entfällt, da sich die Regelung von Bescheinigungen über den ausreichenden Wärmeschutz nach Einführung der Durchführungsverordnung zur Energieeinsparverordnung weitgehend erübrigt. Die Anforderungen des baulichen Wärmeschutzes werden von den Anforderungen der Energieeinsparverordnung überlagert. An die Stelle der in Absatz 4 a. F. geregelten Bescheinigungen sind daher weitgehend die nach der Durchführungsverordnung zur Energieeinsparverordnung zu stellenden und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegenden Bescheinigungen getreten. Mit dem Verzicht auf die regelmäßige Vorlage der Bescheinigung nach Absatz 4 a. F. bei der Bauaufsichtsbehörde entfällt eine Informationspflicht des Bauherrn.

Zu § 77 (Bauabnahmen):

§ 77 entspricht - bis auf redaktionelle Änderungen - § 80 a. F.

In Absatz 1 ist das Wort „kritischer“ entfallen, weil es zur Abgrenzung nicht taugt und die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde unnötig einschränkt.

Zu § 78 (Regelmäßige Überprüfung):

§ 78 entspricht - bis auf redaktionelle Änderungen - § 87 a. F.

Die Wendung „Erst- und Wiederholungsprüfung“ ist entfallen. Sie ist irreführend und trug zur Erläuterung des bisherigen Klammerzusatzes nichts Erhebliches bei.

Die Verordnungsermächtigung der obersten Bauaufsichtsbehörde ergibt sich nun aus § 82 Abs. 1.

Zu § 79 (Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen sowie verfallende bauliche Anlagen):

Absatz 1 entspricht - bis auf redaktionelle Änderungen und die Änderung von Verweisungen - § 89 Abs. 1 a. F.

Die Regelung in Satz 3 über die Rechtsnachfolge beinhaltet den Grundsatz der aus der Grundstücksbezogenheit folgenden „Dringlichkeit“ bauaufsichtlicher Entscheidungen, die bewirkt, dass sie auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger gelten.

Die in § 89 Abs. 2 Sätze 1 und 2 a. F. enthaltenen Regelungen über die Anordnungen an die verantwortlichen Personen entfallen. Für den Bereich der Gefahrenabwehr gilt das Niedersächsische Gesetz über die Sicherheit und Ordnung. Die allgemeinen Grundsätze der Gefahrenabwehr mit ihren Rechts- und Ermessensschränken gelten auch für die Auswahl des richtigen Adressaten.

Absatz 2 entspricht § 89 Abs. 4 a. F. Der Verweis in § 89 Abs. 4 Satz 1 a. F. auf die Durchsetzung mit Zwangsmitteln entfällt. Die Vorschriften des Niedersächsischen Gesetzes über die Sicherheit und Ordnung gelten auch, ohne dass auf sie verwiesen wird.

Absatz 3 entspricht - bis auf redaktionelle Änderungen und eine Änderung einer Verweisung - § 54 a. F. Die bauordnungsrechtliche Regelung über den Abbruch von baulichen Anlagen ist aus systematischen Gründen in die Vorschrift des § 79 eingefügt worden.

Absatz 4 entspricht - bis auf die Änderung der Verweisung - § 89 Abs. 3 a. F.

Zu § 80 (Ordnungswidrigkeiten):

§ 80 entspricht § 91 a. F. Die Vorschriften über die Ordnungswidrigkeiten werden insbesondere an das neu gestaltete Verfahrensrecht angepasst. Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Erleichterung der Orientierung ist die Reihenfolge der Bußgeldtatbestände an die Reihenfolge der in Bezug genommenen Paragraphen orientiert worden.

Die Nummern 1 und 2 in Absatz 1 entsprechen - bis auf die Änderungen der Verweisungen - den Nummern 6 und 7 a. F.

Regelungen aus dem Bauproduktengesetz, hier insbesondere § 14 BauPG, können hier als vorrangiges Bundesrecht nicht angeführt werden.

Die Nummern 3 bis 5 entsprechen - bis auf redaktionelle Änderungen und Änderungen der Verweisungen - den Nummern 11 bis 13 a. F.

Die Nummer 6 entspricht Nummer 4 a. F.

Die Nummer 7 wurde gegenüber § 91 Abs. 1 Nr. 8 a. F. geändert. Durch den Wegfall der Erklärungen in den §§ 62 und 63 wird nun die Verantwortung der Entwurfsverfasser und Sachverständigen verstärkt, da ein Bußgeld vorgesehen ist, falls der Entwurf in den Fällen des § 62 nicht dem öffentlichen Baurecht entsprechen sollte. Für die Verfahren nach den §§ 63 und 64 gilt dies, soweit die Prüfung entfällt.

Die Nummer 8 entspricht Nummer 5 a. F.

Die Nummer 9 erfasst als neu eingeführte verantwortliche Person die Bauleiterin oder den Bauleiter, die oder der der Vorschrift des § 55 Abs. 1 zuwiderhandelt.

Die Nummer 10 entspricht Nummer 1 a. F.

Die neue Nummer 11 erfasst die Beseitigung einer Anlage ohne Erstattung einer Anzeige nach § 60 Abs. 3 oder vor Ablauf der dort geregelten Monatsfrist sowie unter Missachtung der in § 60 Abs. 3 enthaltenen Anforderungen an bautechnische Nachweise.

Die Nummern 12 und 13 entsprechen den Nummern 9 und 10 a. F.

In der neuen Nummer 14 ist das Bauen ohne eine erforderliche Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nach § 66 bußgeldbewehrt.

Die Nummern 15 und 16 entsprechen bis auf redaktionelle Änderungen den Nummern 2 und 3 a. F.

Die Absätze 2 bis 6 entsprechen - bis auf redaktionelle Änderungen - § 91 Abs. 2 bis 6 a. F.

Zu § 81 (Baulasten, Baulastenverzeichnis)

§ 81 entspricht den §§ 92 und 93 a. F.

Absatz 1 ist unverändert zu § 92 Abs. 1 a. F.

Absatz 2 entspricht § 92 Abs. 2 a. F.

Absatz 3 entspricht § 92 Abs. 3 a. F. In Satz 2 ist das Antragserfordernis an den Anfang des Satzes gestellt worden. Dadurch wird der Unterschied zu Satz 1 deutlich gemacht. Vermieden wird der weder zuvor eingeführte noch an anderer Stelle erläuterte Begriff des „Beteiligten“.

In Absatz 3 wird neu auf das Erlöschen der Baulast abgestellt. Die bisherige Konstruktion eines Verzichts der Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast ist problematisch. Nach allgemeiner Auffassung ist der Verzicht eine rechtsgeschäftliche Erklärung eines Rechtsinhabers. Mit der Möglichkeit des Verzichts sollte der Bauaufsichtsbehörde lediglich die Befugnis eingeräumt werden, zur Rechtsbereinigung nicht mehr erforderliche Baulasten aus der Welt zu schaffen. Dafür ist die Rechtsfigur des Verzichts aber weder erforderlich noch geeignet.

Die Absätze 4 und 5 entsprechen inhaltlich unverändert § 93 Abs. 1 bis 3 a. F.

Zu § 82 (Verordnungen):

§ 82 entspricht § 95 a. F.

Bis auf Verordnungsermächtigungen in den §§ 17 bis 25 werden in § 82 alle Verordnungsermächtigungen der Niedersächsischen Bauordnung zusammengefasst.

Absatz 1 entspricht inhaltlich § 95 Abs. 1 und 2 a. F., die Regelung wurde jedoch in der Formulierung der Musterbauordnung und den Bauordnungen der anderen Länder angepasst.

In Nummer 1 werden die Verweisungen geändert. Die Wendung „nähere Bestimmung der“ ist entfallen, weil es nicht darum geht, eine Verordnungsermächtigung dafür zu schaffen, wie die allgemeinen Anforderungen nach den §§ 4 bis 50 näher bestimmt werden können; es geht vielmehr um die Anforderungen nach diesen Bestimmungen selbst, die näher ausgestaltet werden sollen.

Nummer 2 wird neu eingefügt und erlaubt - über die bloße Konkretisierung von Anforderungen auf der Grundlage der Ermächtigung in Nummer 1 hinausgehend - die von den bauordnungsrechtlichen Standardvorschriften abweichende Regelung von Anforderungen an Feuerungsanlagen. Die Worte „sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Brennstoffversorgung“ stellen klar, dass sich die Nummer 2 auf alle in § 40 genannten Anlagenarten bezieht.

Nummer 3 ist als Verordnungsermächtigung entsprechend der Musterbauordnung neu eingefügt worden, da Garagen und Stellplätze keine Sonderbauten mehr sind. Die Verordnungsermächtigung nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 greift deshalb nicht.

Nummer 4 bezieht sich wie § 95 Abs. 2 a. F. auf bauliche Anlagen besonderer Art oder Nutzung - die Sonderbauten -, für die nach § 51 besondere Anforderungen gestellt werden können.

Nummer 5 entspricht in der Sache § 87 a. F.

Absatz 2 entspricht § 95 Abs. 3 a. F., allerdings erweitert durch andere Verordnungsermächtigungen.

In Nummer 1 wird die Verordnungsermächtigung aus § 66 Abs. 1 Nr. 1 a. F. übernommen. Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit sind sprachliche Ergänzungen erfolgt.

Nummer 2 entspricht § 66 Abs. 1 Nr. 2 a. F. Die Formulierung ist präzisiert, sodass sie sich näher an die Bezugsnorm anlehnt.

Nummer 3 entspricht § 95 Abs. 3 Nr. 1. Eingefügt wurden zusätzlich als Folgeänderung Einrichtungen und Stellen. Der Begriff „amtlich anerkannte Sachverständige“ ist entfallen, da er neben dem Wort „Sachverständige“ nicht benötigt wird.

Nummer 4 entspricht mit sprachlichen Änderungen § 95 Abs. 3 Nr. 2 a. F.

Nummer 5 entspricht § 66 Abs. 1 Nr. 5 a. F. Die Verordnungsermächtigung betrifft nicht nur die Nummer 1, sondern ist ausgedehnt auf die Nummern 2 und 3, weil auch für diese Fälle die Fachaufsicht zu regeln ist.

Nummer 6 entspricht § 95 Abs. 3 Nr. 3 a. F.

Die Nummern 7 bis 9 enthalten die verfahrensrechtlichen Ermächtigungen, die im Wesentlichen die Anforderungen an die Bauvorlagen betreffen.

Nummer 7 enthält bezüglich des Bauantrages und der Bauvorlagen die Verordnungsermächtigung aus § 71 Abs. 2 a. F.

Nummer 8 enthält ferner neu die Verordnungsermächtigung bei den verfahrensfreien und genehmigungsfreien Bauvorhaben.

Nummer 9 betrifft das Verfahren zur Erteilung von Genehmigungen der Zustimmungen im Einzelnen.

Nummer 10 entspricht § 93 Abs. 4 a. F.

Absatz 3 entspricht bis auf redaktionelle Änderungen und die Änderung der Verweisung § 47 Abs. 5 a. F.

Absatz 4 entspricht § 95 Abs. 4 a. F.

Der Verweis auf das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) ist an die aktuelle Fassung angepasst worden. § 49 Abs. 4 EnWG enthält eine Verordnungsermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen über Anforderungen an die technische Sicherheit von Energieanlagen.

Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird durch Absatz 4 ermächtigt, im Weg der Verordnung die Anforderungen von Rechtsverordnungen nach § 14 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes oder nach § 49 Abs. 4 EnWG für entsprechend anwendbar zu erklären bezüglich Anlagen, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen, und in deren Gefahrenbereich keine Arbeitnehmer beschäftigt werden.

Zu § 83 (Technische Baubestimmungen):

§ 83 entspricht im wesentlichen § 96 a. F.

In Absatz 1 ist Satz 2 neu eingefügt worden. Danach kann bei der Bekanntmachung von Technischen Baubestimmungen die Wiedergabe des Inhalts durch einen Hinweis auf die Fundstelle ersetzt werden. Eine vollständige Veröffentlichung im Niedersächsischen Ministerialblatt ist nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Diese Regelung entspricht der Musterbauordnung und den Bauordnungen der übrigen Länder.

Zu den Regeln der Technik, die als Technische Baubestimmungen bekanntgegeben werden, gehören vor allem die vom Deutschen Institut für Normung herausgegebenen DIN-Normen. Diese Normen werden nicht in bestimmten Fachblättern veröffentlicht, sondern sind nur bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin beziehbar. Während die als Technische Baubestimmungen bekannt gemachten DIN-Normen bisher im Ministerialblatt abgedruckt wurden und damit den nachgeordneten Behörden unmittelbar zur Verfügung standen, muss nach der neuen Regelung jede Bauaufsichtsbehörde die Vorschriften beim Beuth Verlag beziehen. Der Bezug ist mit höheren Kosten als bisher verbunden. Das Niedersächsische Ministerialblatt wird jedoch im Umfang reduziert.

Absatz 2 entspricht bis auf die Änderung der Verweisungen § 96 Abs. 2 a. F.

Zu § 84 (Örtliche Bauvorschriften):

In § 84 werden die bisherigen Vorschriften über die örtlichen Bauvorschriften - §§ 56, 97 und 98 a. F. - zusammengezogen.

Absatz 1 regelt neu örtliche Bauvorschriften über Spielplätze für Kinder im Sinne des § 9 Abs. 3 und notwendige Einstellplätze und Fahrradabstellanlagen.

Satz 1 Nr. 1 ermächtigt die Gemeinden zu örtlichen Bauvorschriften über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen. Die Ermächtigung bezieht sich auf Kinderspielplätze im Sinne des § 9 Abs. 3. Die Verpflichtung, bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen auf dem Grundstück ausreichende Spielflächen für Kleinkinder zu schaffen, ist in § 9 Abs. 3 normiert. Da dort nähere Anforderungen nicht festgelegt sind, ist aufgrund der Ermächtigung in § 84 es den Gemeinden überlassen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die erforderlich erscheinenden konkreten Vorschriften zu erlassen.

Satz 1 Nr. 2 ermächtigt die Gemeinden zu örtlichen Bauvorschriften über Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellanlagen. Die Gemeinde kann die Zahl der Einstellplätze regeln, ausgenommen die notwendigen Einstellplätze nach § 49 Abs. 2 Satz 2. Die Zahlen können höher oder niedriger sein als die Zahl der notwendigen Einstellplätze nach den Richtzahlen des Landes. Die in der örtlichen Bauvorschrift festgelegte Zahl ist für die Stellplatzpflicht maßgeblich (§ 47 Abs. 1 Satz 4). Die Gemeinde kann auch Größe und Beschaffenheit der Fahrradabstellanlagen regeln.

Die Regelung in Satz 2 entspricht der Regelung zum Mehrbedarf in § 47 Abs. 1 Satz 2.

Absatz 2 entspricht unverändert § 46 Abs. 2 a. F.

Die örtlichen Bauvorschriften nach den Absätzen 1 und 2 werden von den Gemeinden als Satzung im eigenen Wirkungsbereich erlassen. Eine Zuordnung dieser örtlichen Bauvorschriften zu den Satzungen im übertragenen Wirkungsbereich nach Absatz 4 erscheint aufgrund der geregelten Materie nicht angemessen.

Absatz 3 entspricht bis auf die kleinen redaktionellen Änderungen und Änderungen von Verweisungen § 56 Abs. 1 a. F.

Eine Regelung zu den Grenzabständen, wie von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände gefordert, ist nicht erforderlich. Die Gemeinden haben bereits Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB zu den Grenzabständen.

Die Absätze 4 und 5 entsprechen § 97 a. F.

In Absatz 4 sind entsprechend der Musterbauordnung und einem Vorschlag der kommunalen Spitzenverbände die Planungsinstrumente Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen des Baugesetzbuchs eingefügt worden.

In Absatz 5 wird der Begriff „Körperschaft“ durch „eine nach dem Recht der kommunalen Zusammenarbeit gebildete juristische Person des öffentlichen Rechts“ ersetzt. Nach dem Recht der kommunalen Zusammenarbeit ist es auch möglich, dass einer gemeinsamen kommunalen Anstalt die Aufstellung von Bebauungsplänen übertragen wird.

Absatz 6 entspricht bis auf den Wegfall einer Verweisung § 98 a. F.

Zu § 85 (Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen):

§ 85 entspricht bis auf die Änderung einer Verweisung § 99 a. F.

Der Bezug auf den 1. Januar 1974 in Absatz 1 a. F. wurde durch das Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes ersetzt. Die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen sollen nur unter bestimmten Voraussetzungen an die jetzt geltenden Vorschriften angepasst werden müssen.

Zu § 86 (Übergangsvorschriften):

§ 86 entspricht im wesentlichen § 100 a. F.

Absatz 1 ist gegenüber § 100 Abs. 1 a. F. aktualisiert.

Absatz 2 entspricht bis auf die Änderungen der Verweisung § 100 Abs. 2 a. F.

Absatz 3 entspricht bis auf die Änderungen der Verweisungen § 100 Abs. 4 a. F.

Absatz 4 ist bis auf die Änderung einer Verweisung unverändert zu § 100 Abs. 5 a. F.

Zu § 87 (Inkrafttreten):

§ 87 ersetzt § 102 a. F.

Absatz 1 entspricht § 102 Abs. 1 a. F. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes in Satz 1 ist noch zu bestimmen. Den am Bau Beteiligten ist ausreichend Zeit zu lassen, um sich auf das neue Recht einzustellen.

Die Vorschrift über die Zuständigkeit nach dem Bauproduktengesetz und die Vorschriften über die Ermächtigung zum Erlass von Verordnungen treten am Tag nach der Verkündung in Kraft. Dies gilt z. B. für die neuen örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und die Verordnungsermächtigung nach § 82 Abs. 3, die insbesondere wegen der Anzeigepflicht in § 61 Abs. 3 geändert werden muss.

Absatz 2 lässt die bisherige Niedersächsische Bauordnung außer Kraft treten.

Zum Anhang (zu § 60 Abs. 1):

Nummer 1.1 regelt die Verfahrensfreiheit bestimmter Gebäude. Abweichend von der bisherigen Fassung werden die Gebäude zum Abstellen von Kraftfahrzeugen herausgenommen.

Die neue Nummer 1.2 erfasst die in der Nummer 1.1 a. F. aufgeführten Garagen, allerdings erweitert sich die Verfahrensfreiheit auf Garagen mit einer Grundfläche mit nicht mehr als 30 m². Da (materiellrechtlich) zulässige Garagen nach näherer Maßgabe des § 12 BauNVO in den Baugebieten grundsätzlich allgemein zulässig sind, wird mit der Festsetzung eines Baugebiets oder beim faktischen Vorliegen eines solchen Baugebiets mit der Errichtung in diesem Baugebiet zulässigen Bauvorhaben zugleich die Errichtung der dafür erforderlichen Garagen gleichsam in Kauf genommen. Jedenfalls bei kleinen und gleichsam „verkehrsüblichen“ Garagen - wie hier - bedarf es einer „Anstoßwirkung“ für die Gemeinde nicht. Garagen mit notwendigen Einstellplätzen sind allerdings - wie bisher in Nummer 1.1 a. F. - nur erfasst, wenn die Einstellplätze genehmigt oder nach § 62 genehmigungsfrei sind.

Nach der Niedersächsischen IHK - AG Hannover-Braunschweig - sollte - entsprechend der Bayerischen Bauordnung - die Grundflächenzahl für verfahrensfreie Garagenbauten auf 50 m² angehoben werden. Die Regelung im Gesetzentwurf entspricht jedoch der Musterbauordnung. Die bayerische Regelung bezieht sich auf genehmigungsfreie zulässige Grenzgaragen. In der Praxis sind aber gerade Grenzgaragen ein Hauptfall von Nachbarstreitigkeiten.

Nummer 1.3 geht mit einer Grundfläche von nicht mehr als 100 m² und einer Höhe von nicht mehr als 5 m über Nummer 1.3 a. F. hinaus (70 m², 4 m), hält sich aber im Rahmen dessen, was (auch) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich an Gebäuden zu den in der Vorschrift genannten Nutzungszwecken verkehrsüblich ist und ohne Berührung der gemeindlichen Planungshoheit erwartet werden kann. Der Anwendungsbereich wird erweitert um Betriebe der gartenbaulichen Erzeugnisse (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Für den Begriff der Landwirtschaft ist § 201 BauGB maßgeblich.

Der Anregung des Landvolkes Niedersachsen, die Grundfläche für Gebäude entsprechend der Anforderungen der Praxis auf 150 oder auf 200 m² zu erhöhen, wird nicht gefolgt. Die vorgenommene Vergrößerung der in Rede stehenden Vorhaben von bisher 70 m² und 4 m Höhe auf 100 m² und 5 m Höhe stellt bereits einen planungsrechtlichen Kompromiss dar. Die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit dürfte schon bei den jetzigen Maßen nicht immer gegeben sein, wird jedoch durch die Verfahrensfreistellung suggeriert.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen schlägt vor, die Wörter „fischereiwirtschaftlichen“ (nach dem Wort „forstwirtschaftlichen“) und „fischereilichen Arbeitsmitteln“ (nach dem Wort „Ernteerzeugnissen“) einzufügen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es soll vielmehr bei der bisherigen gesetzlichen Formulierung bleiben. Mangels eigener Definition in der Bauordnung ist nach dem Sinnzusammenhang davon auszugehen, dass sich der Begriff der Landwirtschaft nach § 201 BauGB bestimmt, der wiederum, wie aus dem Gesetzestext hervorgeht, auch die berufsmäßige Binnenfischerei mit umfasst. Gerade mit der ausdrücklichen Nennung der Fischerei wären insofern Rechtsunsicherheiten und folglich auch die Gefahr des Missbrauchs zu befürchten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch Fischzucht und Fischmast in künstlichen Becken oftmals eine begehrte - und vermeintlich privilegierte - Nutzung im Außenbereich darstellt. Die Privilegierung ist nach der Rechtsprechung hierfür jedoch ebenso wenig gegeben, wie für die Sportfischerei, das Abfischen von Teichen durch Freizeitangler oder die Herstellung von Fischteichanlagen.

Das bisher verwendete Wort „bis“ lässt nicht erkennen, ob die dann folgende Zahl in die Begrenzung einbezogen werden soll oder nicht. Deshalb ist die Formulierung in allen Nummern geändert worden.

In Nummer 1.4 wird gegenüber Nummer 1.4 a. F. die Firsthöhe der Gewächshäuser von 4 auf 5 m erhöht und der Anwendungsbereich um Betriebe der gartenbaulichen Erzeugnisse erweitert. Nummer 1.3 a. F. über Gewächshäuser ist gestrichen, da eine eigenständige Bedeutung zu den Nummern 1.1 und 1.4 nicht besteht.

Das niedersächsische Landvolk und der Wirtschaftsverband Gartenbau regen an, die Firsthöhe mindestens auf 6 m anzuheben.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß § 7 Abs. 1 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz findet die Eingriffsregelung bei genehmigungsfreien Vorhaben im Außenbereich keine Anwendung. Es ist jedoch in vielen Fällen anzunehmen, dass Anlagen der gewünschten Höhe zu ausgleichsbedürftigen Landschaftsbildbeeinträchtigungen führen, sodass die Zulassung eines solchen Verfahrens nur (sozusagen im Paket) mit gleichzeitigen Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den damit verbundenen Eingriff (z. B. durch Anpflanzungen) möglich ist. Der Entwurf der Niedersächsischen Bauordnung sieht bereits eine Erhöhung von bisher 4 m auf 5 m vor, die aus planungsrechtlicher Sicht einen Kompromiss darstellt. Eine weitere Erhöhung ohne jegliche Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen vorzusehen, wird abgelehnt, weil - wie dargelegt - nicht davon ausgegangen werden kann, dass derart hohe Anlagen, insbesondere in unbeplanten Gebieten, in aller Regel problemlos zulässig sind. Die Verfahrensfreistellung sollte sich jedoch nur auf solche Anlagen beziehen.

Die im Entwurf enthaltene Höhe von 5 m entspricht im Übrigen u. a. der Musterbauordnung sowie der Bayerischen Bauordnung, wobei beide Regelungen - im Unterschied zu dem Entwurf der Niedersächsischen Bauordnung - zudem noch eine Begrenzung der Größe der Grundfläche enthalten.

Die Nummern 1.5 bis 1.7 entsprechen den Nummern 1.5 bis 1.7 a. F.

Nummer 1.7 ist erweitert um Anstalten, um auch Schutzhütten der Anstalt Niedersächsische Landesforsten zu erfassen.

Nummer 1.8 stellt - neu - Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche mit nicht mehr als 30 m² und einer Tiefenbegrenzung mit nicht mehr als 3 m - um eine untergeordnete Bedeutung sicherzustellen - verfahrensfrei.

Nummer 2.1 stellt wie in Nummer 2.1 a. F. Feuerungsanlagen genehmigungsfrei; dazu zählen im Gegensatz zu der bisherigen Fassung auch Schornsteine. (Die Nummer 2.2 a. F. zu den Schornsteinen entfällt daher.) Freistehende Abgasanlagen sind allerdings nur bis zu einer Höhe von nicht mehr als 10 m verfahrensfrei. Die Beschränkung der Höhe ist aus Sicherheitsgründen statisch-konstruktiv motiviert (siehe auch § 65 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4).

Nummer 2.2 entspricht unverändert Nummer 2.3 a. F.

Nummer 2.3 stellt Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an oder auf Dach- und Außenwandflächen - wie Nummer 2.4 a. F. - sowie neu Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren gebäudeunabhängig mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m und einer Gesamtlänge von nicht mehr als 9 m, ausgenommen im Außenbereich, verfahrensfrei.

Die kommunalen Spitzenverbände warnen vor den Auswirkungen, die gebäudeunabhängige Solaranlagen insbesondere in einer möglichen Häufung an einem Standort im Außenbereich haben können. Aufgrund dieser Bedenken ist die Errichtung dieser Solaranlagen entgegen der Musterbauordnung im Außenbereich nicht verfahrensfrei.

Nummer 2.4 entspricht Nummer 2.5 a. F. Zur Klarstellung sind die Worte „einschließlich der Leitungen zur Abführung der Verbrennungsgase“ ergänzt worden.

Der Anregung des Kreislandvolkverbandes Vechta e. V., Gaserzeugungsanlagen verfahrensfrei zu stellen, wird nicht gefolgt. Bereits derzeit sind einzelne Bestandteile einer solchen Gaserzeugungsanlage verfahrensfrei, nämlich als Leitungen für Gas nach Nummer 3.2 oder Behälter für das Gas nach Nummer 5.4 sowie als Blockheizkraftwerke nach Nummer 2.4. Eine weitergehende Freistellung, zumal ohne Leitungsbegrenzung, erscheint derzeit sicherheitstechnisch, insbesondere im Hinblick auf sichere Aufstellbedingungen, nicht vertretbar. Insbesondere auch angesichts der Größe der Anlagen und ihres Gefährdungspotenzials sind sowohl Umweltauswirkungen als auch Nachbarschaftskonflikte nicht auszuschließen. Die Beurteilung der Auswirkungen oder Immissionen (z. B. gegebenenfalls anhand erforderlicher Schallgutachten, daraus resultierender Einschränkungen von Betriebszeiten etc.), die technische Anlagen wie diese mit sich bringen, dem Bauherrn zu überlassen, ist auch aus Gründen der Rechts- und Investitionssicherheit für den Betreiber nicht zu rechtfertigen.

Die Überschrift zu der Nummer 3. wird geändert, um Anlagen der Telekommunikation und zum Brandschutz aufnehmen zu können.

Nummer 3.1 entspricht Nummer 3.1 a. F.

Gebäudetrennwände, wie noch in Nummer 3.1 a. F. angeführt, sind entbehrlich, da sie feuerwiderstandsfähig sein müssen.

In Nummer 3.2 wird zu der Nummer 3.2 a. F. der Begriff des Niederschlagswassers gestrichen, da dieser auch in dem Begriff Abwasser enthalten ist.

Die Nummern 3.3 bis 3.5 entsprechen bis auf die Änderungen in Nummer 3.4, Streichung des Wortes „genehmigten“ und „Warmwasser“, den Nummern 3.3 bis 3.5 a. F.

In Nummer 3.6 zu den Sanitärinstallationen wird die Einschränkung auf Sanitärinstallationen in Wohngebäuden und Wohnungen, so Nummer 3.6 a. F., gestrichen.

Die Nummer 3.7 entspricht Nummer 3.7 a. F.

Die Nummer 3.8 entspricht in der Sache bis auf redaktionelle Änderungen Nummer 3.8 a. F.

Die Nummer 3.9 über Brandmeldeanlagen in Wohnungen ist neu eingefügt. Die Installation von Brandmeldeanlagen, die nach § 44 Abs. 5 verpflichtend sind, erfolgt verfahrensfrei.

Die Reihenfolge in Nummer 4 (Masten, Antennen und ähnliche Anlagen) ist neu, die Zuordnung wird dadurch vereinfacht.

Die Nummer 4.1 entspricht unverändert Nummer 4.1 a. F.

Die Nummer 4.2 entspricht Nummer 4.6 a. F., bezieht sich auf alle Seilbahnen und ist um Leitungen sonstiger Verkehrsmittel erweitert worden.

Die Nummer 4.3 entspricht unverändert Nummer 4.7 a. F.

Die Nummer 4.4 stellt - neu - Flutlichtmasten mit einer Höhe von nicht mehr als 10 m, außer im Außenbereich, frei, die - da sie mindestens in aller Regel bestehenden Sportanlagen o. ä. zugeordnet sind - für sich genommen keine (zusätzlichen) baurechtlichen Probleme aufwerfen und auch die gemeindliche Planungshoheit nicht tangieren.

Die Nummern 4.5 bis 4.9 entsprechen den Nummern 4.2, 4.3, 4.5 und 4.8 a. F.

Die Nummer 5.1 erweitert die in Nummer 5.1 a. F. festgelegte Größenbegrenzung (von 1 m³) auf 10 m³. Der Halbsatz 2 in Nummer 5.1 a. F. enthielt keine Regelung zur Verfahrensfreiheit und ist deshalb entfallen.

Die Nummer 5.2 entspricht unverändert Nummer 5.2 a. F.

Das Landvolk Niedersachsen fragt, warum die Regelung zu 5 e) der Musterbauordnung zu Fahrsilos, Kompost und ähnlichen Anlagen nicht in den Katalog zu Nummer 5 aufgenommen werden kann.

Es wird bei dieser Überlegung übersehen, dass gerade auch die Regelung über die Verfahrensfreiheit im Kontext mit anderen gesetzlichen Bestimmungen zu sehen ist. Gegen die Ausweitung der verfahrensfreien Vorhaben in Außenbereichslagen spricht aus bauplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich, dass seit dem 1. März 2010 nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz für verfahrensfreie Vorhaben die Eingriffsregelung keine Anwendung findet; eine solche Regelung findet sich in keinem anderen Bundesland. In vielen Fällen ist jedoch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines solchen Vorhabens nur in Verbindung mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen gegeben.

Die Nummer 5.3 entspricht in der Sache Nummer 5.3 a. F. und ist nur redaktionell geändert.

Die Nummern 5.4 und 5.5 entsprechen den Nummern 5.4 und 5.5 a. F.

Die Nummer 5.6 entspricht Nummer 5.6 a. F. Der Bezug zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ist jedoch gestrichen worden, sodass der Anwendungsbereich der Vorschrift erweitert wird. Auch Paketstationen sind z. B. in dem vorgeschriebenen Umfang erfasst. Die Behälter sind jedoch im Außenbereich nicht zulässig, es sei denn, sie dienen einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung.

Die Nummer 5.7 entspricht Nummer 5.7 a. F., der Umfang der Behälter für Regenwasser ist von 50 m³ auf 100 m³ Rauminhalt erweitert.

Das Landvolk Niedersachsen hält es im Hinblick auf die Anforderungen der Praxis für sinnvoll, die Freistellung für Behälter bis 200 m³ festzuschreiben. Die vorgeschlagene Vervierfachung des bisherigen Volumens ist abzulehnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird, insbesondere im Außenbereich, in aller Regel nicht gegeben sein, da diese Anlagen als sonstige Vorhaben öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen. Die im Gesetzentwurf enthaltene Größe von 100 m³ entspricht im Übrigen der Musterbauordnung und der Bayerischen Bauordnung.

Die Nummer 6.1 entspricht Nummer 6.1 a. F., die genehmigungsfreie Höhe der Einfriedung ist jedoch von 1,8 m auf 2 m erweitert.

Die Nummer 6.2 entspricht bis auf eine Änderung der Verweisung Nummer 6.2 a. F.

Die Nummer 6.3 entspricht Nummer 6.3 a. F. Der Anwendungsbereich wird auf Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung erweitert.

Die Nummer 6.4 entspricht bis auf eine redaktionelle Änderung Nummer 6.4 a. F.

Die Nummern 7.1 bis 8.2 entsprechen den Nummern 7.1 bis 8.2 a. F.

Der Niedersächsische Industrie- und Handelskammertag hält die Flächenbegrenzungen für Aufschüttungen und Abgrabungen in Nummer 7 für zu eng bemessen. Er regt an, statt der Flächenbegrenzung eine Mengenbegrenzung, z. B. 1 000 m³, einzuführen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Bei der vorgeschlagenen Mengenbegrenzung von 1 000 m³ wäre die betreffende Fläche bei einer Höhe von 3 m (Maximum der bisherigen Höhenbegrenzung) zwar nur unwesentlich größer als es bisher möglich war (300 m²). Bei den in der Praxis offenbar üblichen 0,30 m bis 1,00 m hohen Aufschüttungen könnten jedoch angesichts der möglichen Flächengröße bei den niedrigen Aufschüttungen in hohem Maß Belange des Natur- und Bodenschutzes berührt sein.

Das baurechtliche Zulassungsverfahren für Aufschüttungen ist aus der Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft von erheblicher Bedeutung. Diese Rechtsgebiete enthalten in § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und § 5 Abs. 3 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wichtige Anforderungen an Beschaffenheit des verwendbaren Materials sowie die Durchführung der Maßnahme; sie sind aber nicht mit einem eigenen Zulassungsverfahren verbunden.

Deshalb ist es zur Gewährleistung der Umweltverträglichkeit bei Entsorgungstätigkeiten von Bauunternehmen nötig, zumindest das bisher geregelte Maß an behördlicher Überwachung aufrecht zu erhalten. Die von der NIHK begehrte Änderung würde es ermöglichen, Bauabfälle in einer Größenordnung von bis zu 100 Lkw-Ladungen in der freien Landschaft zu entsorgen, ohne dass die zuständigen Umweltbehörden hiervon überhaupt erfahren. Die Möglichkeit den Vorgang zu prüfen und die Beteiligten auf ihre Pflichten hinzuweisen, würde entfallen. Dies ist abzulehnen.

Das Aufbringen von Baustellen-Abfällen auf landwirtschaftlichen Flächen berührt in intensiver Weise das sensibelste Schutzgut des Bodenschutzes, die durchwurzelbare Bodenschicht. § 12 BBodSchV enthält seit dem Jahr 1999 eine Reihe von Anforderungen, um zu verhindern, dass durch derartige Vorgänge fruchtbare Böden geschädigt werden. Dies kann durch eine Aufschüttung geschehen, wenn das aufgebrachte Material eine unzureichende Qualität oder erhöhte Schadstoffgehalte aufweist; auch eine Aufbringung auf bestimmten sensiblen Flächen ist unzulässig.

Die gegenwärtige Regelung der Niedersächsischen Bauordnung enthält bereits einen beachtlichen genehmigungsfreien Bereich, in dem Aufschüttungen im Außenbereich ohne jede Behördenbeteiligung erfolgen dürfen: Wenn 300 m² in einer Höhe von 0,3 bis 1 m mit Material aus einem Baugrundstück verfüllt werden, entspricht dies einer Masse von ca. 160 bis 550 t. Das sind bis zu 25 Ladungen eines größeren Lkw. Dass ein solcher Entsorgungsvorgang nach geltendem Recht ohne jegliche Rückkoppelung mit den zuständigen Bau- und Umweltbehörden erfolgen darf, bedeutet bereits ein beachtliches Maß an Deregulierung.

Mit der Erhöhung der Genehmigungsfreiheit auf 1 000 m³ wäre künftig eine Entsorgung von fast 2 000 t Abfall ohne jede behördliche Beteiligung möglich. Dies würde bereits das Anlegen einer Boden- und Bauschuttdeponie mit bis zu 100 Lkw-Ladungen ermöglichen, zumal bei einem genehmigungsfreien Vorhaben auch die Einhaltung des Mengenlimits nicht genau zu gewährleisten wäre. Auf diese Weise könnten erhebliche Mengen an Fremd- und Schadstoffen ohne eine behördliche Überwachung in die Landwirtschaft verbracht und tausende Quadratmeter Boden geschädigt werden.

In Nummer 9.1 werden die Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung gegenüber der Nummer 9.1 a. F. um die Beispielfälle „Terrassen“ erweitert.

Die Nummer 9.2 entspricht Nummer 9.2 a. F.

Die Nummer 9.3 entspricht Nummer 9.3 a. F., ist aber um Kinderspielplätze im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1 erweitert worden. Eine Genehmigungspflicht für die Spielplätze wäre unverhältnismäßig.

Die Nummern 9.4 bis 9.7 entsprechen den Nummern 9.4 und 9.5, 9.7 und 9.8 a. F.

Die Nummer 9.8 entspricht Nummer 9.9 a. F., ist aber allgemein erweitert auf Sportanlagen, Freizeitanlagen und die in Nummer 9.6 a. F. enthaltenen Sprungschanzen.

Die Nummern 9.9 bis 9.12 entsprechen den Nummern 9.10 bis 9.13 a. F.

In der Überschrift zu Nummer 10 ist die Reihenfolge umgestellt.

Die Nummern 10.1 bis 10.8 entsprechen den Nummern 10.1 bis 10.8 a. F., allerdings wurde die Reihenfolge der Nummern 10.5 und 10.8 a. F. getauscht.

Die Nummer 10.5 wird präzisiert gefasst, da der bisherige Begriff „vergleichbar“ unklar gewesen ist.

In Nummer 11 ist aus Gründen der Lesbarkeit die Nummernreihenfolge geändert worden.

Die Nummer 11.1 entspricht Nummer 11.1 a. F.

Die Nummer 11.2 entspricht Nummer 11.11 a. F. Die Nummer wird präziser gefasst.

Die Nummer 11.3 entspricht Nummer 11.12 a. F.

Die Nummer 11.4 entspricht Nummer 11.7 a. F.

Die Nummer 11.5 entspricht Nummer 11.6 a. F.

Die Nummer 11.6 entspricht bis auf eine redaktionelle Änderung Nummer 11.5 a. F.

Die Nummer 11.7 entspricht Nummer 11.8 a. F.

Die Nummer 11.8 entspricht Nummer 11.9 a. F.

Die Nummer 11.9 entspricht Nummer 11.10 a. F.

Die Nummer 11.10 entspricht Nummer 11.4 a. F. Allerdings ist das Merkmal „unbefestigt“ gestrichen worden, da sich in der Praxis bei diesem Begriff Auslegungsschwierigkeiten ergeben haben. Der Einbau einer Bodenbefestigung ist bereits ein Hinweis darauf, dass ein Lagerplatz nicht nur vorübergehend genutzt werden soll.

Die Nummer 11.11 entspricht Nummer 11.13 a. F.

Die Nummer 11.12 entspricht unverändert Nummer 11.2 a. F.

Die Nummer 11.13 entspricht Nummer 11.3 a. F.

Die Nummer 12.1 entspricht Nummer 12.1 a. F.

Die Nummer 12.2 ist gegenüber der Nummer 12.2 a. F. an die neue Begrifflichkeit der Feuerwiderstandsfähigkeit angepasst.

Die Nummern 12.3 und 12.4 entsprechen in der Sache im Wesentlichen den Nummern 12.3 und 12.4 a. F.

Die Nummer 13.1 entspricht Nummer 13.1 a. F. Die Ergänzung „sowie in Wänden oder Decken nach Nr. 12.2“ erfolgt zur Klarstellung und dient der Abstimmung mit Nummer 12.2.

Die Nummern 13.2 bis 13.3 entsprechen den Nummern 13.1 bis 13.3 a. F.

Die Nummer 13.4 entspricht Nummer 13.4 a. F., allerdings unter Herausnahme der (brandschutzrelevanten) Außenbekleidungen bei Hochhäusern.

Die Nummern 13.5 und 13.6 entsprechen den Nummern 13.5 und 13.6 a. F.

Nummer 14.1 ist an die geltende gesetzliche Regelung des Flurbereinigungsgesetzes angepasst worden.

Die Nummer 14.2 entspricht unverändert Nummer 14.2 a. F.

Die neue Nummer 14.3 ist durch die Verwendung von Erdgasbetankungsgeräten in privaten Garagen und Ladegeräte für Elektrofahrzeuge veranlasst. Erdgasbetankungsgeräte unterliegen dem Geräte- und Produktsicherheitsrecht, ihre Aufstellung unterliegt dem DVGW-Regelwerk, es verbleibt kein bauordnungsrechtlicher Prüfungsinhalt.

Die Nummer 14.4 entspricht Nummer 14.3 a. F. Allerdings sind - neu - entsprechend der Musterbauordnung und Bauordnungen der Länder nur Regale von nicht mehr als 7,50 m Oberkante des Lagergutes verfahrensfrei; oberhalb dieser Höhe werden diese Anlagen aus Gründen des Brand-schutzes baurechtlich bedeutsam. Größere Regale sind gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 16 Sonderbauten.

Die Nummern 14.5 bis 14.7 entsprechen den Nummern 14.4 bis 14.6 a. F.

Das in Nummer 14.6 eingefügte Wort „insgesamt“ macht deutlich, dass es auf die Gesamtfläche der Stellplätze je Grundstück ankommt.

Die Nummer 14.8 entspricht Nummer 14.7 a. F., bezieht sich nun aber auf alle Fahrradabstellanlagen. Der Bezug zu den Gebäuden ist präzisiert worden. Die Errichtung einer Fahrradabstellanlage ist nur dann verfahrensfrei, wenn das Gebäude, in dem die Anlage errichtet wird, an mindestens einer Seite vollständig offen ist.

Die Nummern 14.9 und 14.10 entsprechen den Nummern 14.8 und 14.9 a. F.

Der Anregung des Landvolkes Niedersachsen, für die Wirtschaftwege in Nummer 14.10 eine Breite von 4 m zu lassen, wird nicht gefolgt.

Der Vorschlag, die Regelung der Nummer 14.10 („land- oder forstwirtschaftliche Wirtschaftswegen mit wassergebundener Decke mit nicht mehr als 3,50 m Fahrbahnbreite sowie Rückwege, die einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen“) derart zu ändern, dass auch breitere Wege (4 m) von einer Genehmigung ausgenommen sind, führt im Ergebnis dazu, dass breitere Flächen als 3,50 m durch wassergebundene Decken „überbaut“ werden. Hierdurch werden gegebenenfalls auch zum Teil wertvoll Ackerrandstreifen, sowie zusätzliche - aus naturschutzfachlicher Sicht gegebenenfalls wertvolle - Flächen, z. B. in Wäldern, in Anspruch genommen. Dies hätte Beeinträchtigungen von Flora und Fauna, des Bodens sowie auch des Mikroklimas zur Folge, ohne dass es hierzu einer Zulassung oder Anzeige bedürfte; eine naturschutzfachliche Prüfung wäre in Anlehnung an § 17 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes i. V. m. § 7 Abs. 1 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz rechtlich nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird das Begehren aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt.

Die Nummer 14.11 entspricht Nummer 14.10 a. F. Neu ist entsprechend der Musterbauordnung und Bauordnungen der Länder die Verfahrensfreiheit von unbefestigten Lager- und Abstellplätzen,

die einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen. Das ist auch mit Blick auf den Schutz der gemeindlichen Planungshoheit vertretbar, weil es sich gewissermaßen um „Zubehör“ planungsrechtlich privilegierter landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Betriebe handelt.

Die bisherige Regelung zu den Lager- und Abstellflächen für die Anzucht oder den Handel ist unverändert geblieben.

Die Nummer 14.12 entspricht unverändert Nummer 14.11 a. F.

Die Nummer 14.13 entspricht Nummer 14.12 a. F.