Niedersächsische Bauordnung

(NbauO)

in der Fassung vom 10. Februar 2003

I n h a l t s ü b e r s i c h t

Teil I - **Allgemeine Vorschriften**

§ 1 Grundsätzliche Anforderungen
§ 2 Begriffe
§ 3 Von der Bauordnung ausgenommene Anlagen

Teil II - **Das Grundstück und seine Bebauung**

§ 4 Baugrundstück
§ 5 Zugänglichkeit des Baugrundstücks
§ 6 Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück
§ 7 Grenzabstände
§ 7a Verringerte Abstände von zwei Grenzen
§ 7b Untergeordnete Gebäudeteile
§ 8 Grenzbebauung
§ 9 Hinzurechnung benachbarter Grundstücke
§ 10 Abstände auf demselben Baugrundstück
§ 11 Mindestabstände für Öffnungen
§ 12 Wegfall oder Verringerung der Abstände von Gebäuden besonderer Art
§ 12a Abstände sonstiger baulicher Anlagen
§ 13 Abweichungen von den Abstandsvorschriften in besonderen Fällen
§ 14 Nicht überbaute Flächen
§ 15 Einfriedung von Grundstücken
§ 16 Höhe der Geländeoberfläche

Teil III - **Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen**

§ 17 Einrichtung der Baustelle
§ 18 Standsicherheit
§ 19 Schutz gegen schädliche Einflüsse
§ 20 Brandschutz
§ 21 Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz
§ 22 - aufgehoben -
§ 23 Verkehrssicherheit

Teil IV - **Bauprodukte und Bauarten**

§ 24 Bauprodukte
§ 25 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
§ 25 a Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
§ 26 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
§ 27 Bauarten
§ 27 a - aufgehoben -
§ 28 Übereinstimmungsnachweis
§ 28 a Übereinstimmungserklärung des Herstellers
§ 28 b Übereinstimmungszertifikat
§ 28 c Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

Teil V - **Der Bau und seine Teile**

§ 29 - aufgehoben -
§ 30 Wände, Pfeiler und Stützen
§ 31 Decken und Böden
§ 32 Dächer
§ 33 - aufgehoben -
§ 34 Treppen
§ 34 a Treppenräume
§ 35 Ein- und Ausgänge, Flure
§ 36 Aufzugsanlagen
§ 37 Fenster, Türen und Lichtschächte
§ 38 - aufgehoben -
§ 39 Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle
§ 40 Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen
§ 41 - aufgehoben -
§ 42 Wasserversorgungsanlagen; Anlagen für Abwässer, Niederschlagswasser und Abfälle

Teil VI - **Besondere bauliche Anlagen und Räume; Gemeinschaftsanlagen**

§ 43 Aufenthaltsräume
§ 44 Wohnungen
§ 45 Toilettenräume und Bäder
§ 46 Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge
§ 47 Notwendige Einstellplätze
§ 47 a Ablösung der Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze
§ 47 b Fahrradabstellanlagen
§ 48 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit bestimmter baulicher Anlagen
§ 49 Werbeanlagen
§ 50 Ausnahmen für bestimmte bauliche Anlagen
§ 51 Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung
§ 52 Gemeinschaftsanlagen

Teil VII - **Baugestaltung; Vorschriften im Interesse von Natur und Landschaft**

§ 53 Gestaltung baulicher Anlagen
§ 54 Abbruch verfallender baulicher Anlagen
§ 55 - aufgehoben -
§ 56 Örtliche Bauvorschriften

Teil VIII - **Verantwortliche Personen**

§ 57 Bauherr
§ 58 Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser
§ 59 Unternehmer
§ 60 - aufgehoben -
§ 61 Verantwortlichkeit für den Zustand der baulichen Anlagen und Grundstücke
§ 62 Sonstige verantwortliche Personen

Teil IX - **Behörde**

§ 63 Bauaufsichtsbehörden
§ 63 a Übertragung der Bauaufsicht auf Gemeinden für bestimmte bauliche Anlagen
§64 Besetzung und Ausstattung der Bauaufsichtsbehörden
§ 65 Aufgaben und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden

§ 66 Übertragung von Aufgaben der Bauaufsicht auf andere Stellen
§ 67 - aufgehoben -

Teil X - **Genehmigungsverfahren**

§ 68 Genehmigungsvorbehalt
§ 69 Genehmigungsfreie Baumaßnahmen
§ 69 a Genehmigungsfreie Wohngebäude
§ 70 Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen
§ 71 Bauantrag und Bauvorlagen
§ 72 Beteiligung der Nachbarn
§ 73 Behandlung des Bauantrags
§ 74 Bauvoranfrage; Bauvorbescheid
§ 75 Baugenehmigung
§ 75 a Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
§ 76 Teilbaugenehmigung
§ 77 Geltungsdauer
§ 78 Durchführung genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen
§ 79 Bauüberwachung
§ 80 Bauabnahmen
§ 81 Einschränkung der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren und der Bauüberwachung
§ 82 Bauaufsichtliche Zustimmung
§ 83 Typenprüfung
§ 84 Genehmigung fliegender Bauten

Teil XI - **Sonstige Vorschriften über die Bauaufsicht**

§ 85 Ausnahmen
§ 86 Befreiungen
§ 87 Regelmäßige Überprüfung
§ 88 Betreten der Grundstücke und der baulichen Anlagen
§ 89 Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen
§ 90 - aufgehoben -
§ 91 Ordnungswidrigkeiten
§ 92 Baulasten
§ 93 Baulastenverzeichnis
§ 94 Grundstücksteilungen

Teil XII - **Ausführungsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften**

§ 95 Verordnungen
§ 95 a Bekanntmachung abweichender Zuständigkeiten
§ 96 Technische Baubestimmungen
§ 97 Verfahren beim Erlass örtlicher Bauvorschriften
§ 98 Örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen
§ 99 Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen
§ 100 - aufgehoben -
§ 101 - aufgehoben -
§ 102 In-Kraft-Treten

Anhang - **Genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen**

T e i l I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Grundsätzliche Anforderungen

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

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

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

(4) Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung 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.

(5) Baumaßnahmen dürfen keine Verhältnisse schaffen, die den vorstehenden Anforderungen widersprechen. Bauliche Anlagen sind so instand zu halten, dass diese Anforderungen gewahrt bleiben.

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

(7) Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass dabei die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Absatz 1 Sätze 2 und 3 gilt entsprechend. Bauliche Anlagen dürfen erst in Gebrauch genommen werden, wenn sie sicher benutzbar sind.

§ 2

Begriffe

(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Als bauliche Anlagen gelten, auch wenn sie nicht unter Satz 1 fallen,

1. ortsfeste Feuerstätten,
2. Werbeanlagen (§ 49),
3. Warenautomaten, die von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen 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 (§ 47b),
8. Lagerplätze, Abstell- und Ausstellungsplätze,
9. Stellplätze,
10. Kleingartenanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 des Bundeskleingartengesetzes),
11. Camping- und Wochenendplätze,
12. Spiel- und Sportplätze

13. sonstige Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen.

(2) Gebäude sind selbständig 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) Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

(4) Vollgeschoss ist ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2, 20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1, 40 m über der Geländeoberfläche liegt. Ein 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. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei Anwendung der Sätze 1 und 2 unberücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, gelten nicht als oberste Geschosse.

(5) Baumaßnahmen sind die Errichtung, die Änderung, der Abbruch, die Beseitigung, die Nutzungsänderung und die Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen.

(6) 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.

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

(8) Wohngebäude sind Gebäude, die nur Wohnungen und deren Nebenzwecken dienende Räume, wie Garagen, enthalten.

(9) Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, in denen jeder Aufenthaltsraum mit seinem Fußboden um höchstens 7 m höher als die Stellen der Geländeoberfläche liegt, von denen aus er über Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist. Gebäude ohne Aufenthaltsräume stehen Gebäuden geringer Höhe gleich.

(10) 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

Von der Bauordnung ausgenommene Anlagen

(1) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. öffentliche Verkehrsanlagen einschließlich des Zubehörs, der Nebenanlagen und der Nebenbetriebe,
2. Anlagen und Einrichtungen unter der Aufsicht der Bergbehörden,
3. Leitungen, die dem Fernmeldewesen, dem Rundfunk, dem Fernsehen, dem Ferntransport von Stoffen oder der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität oder Wärme dienen,
4. Kräne und Krananlagen.

(2) Nicht ausgenommen sind jedoch

1. Gebäude,

2. Bahnsteige und ihre Zugänge,
3. Schachtfördergerüste.

Teil II

Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4

Baugrundstück

(1) Baugrundstück ist das Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Rechts, auf dem eine Baumaßnahme durchgeführt wird oder auf dem sich eine bauliche Anlage befindet. Das 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.

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

§ 5

Zugänglichkeit des Baugrundstücks

(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) Ist 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 geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen genügt eine Sicherung durch Grunddienstbarkeit. Dies gilt auch, wenn der erforderliche Zugang zu einem Grundstück über ein anderes Grundstück führt, das mit ihm zusammen nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ein Baugrundstück bildet.

§ 6

Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück

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

§ 7

Grenzabstände

(1) Gebäude müssen mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten. Der Abstand ist zur nächsten Lotrechten über der Grenzlinie zu messen. Er richtet sich jeweils nach der Höhe des Punktes über der Geländeoberfläche (H). Der Abstand darf auf volle 10 cm abgerundet werden.

(2) Erhebt sich über einen nach § 8 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 3 die Höhe des Punktes über der Oberfläche des niedrigeren Gebäudeteils an der Grenze maßgebend.

(3) Der Abstand beträgt 1 H, mindestens jedoch 3 m.

(4) Der Abstand beträgt 1/2 H, mindestens jedoch 3 m,

1. in Baugebieten, die ein Bebauungsplan als Kerngebiet festsetzt,
2. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer Bebauung diesen Baugebieten entsprechen,
3. in anderen Baugebieten, in denen nach dem Bebauungsplan Wohnungen nicht allgemein zulässig sind.

Satz 1 gilt nicht für den Abstand von den Grenzen solcher Nachbargrundstücke, die ganz oder überwiegend außerhalb der genannten Gebiete liegen.

§ 7 a

Verringerte Abstände von zwei Grenzen

(1) Abweichend von § 7 Abs. 3 braucht der Abstand eines Gebäudes gegenüber je einem höchstens 17 m langen Abschnitt zweier beliebiger Grenzen nur 1/2 H, mindestens jedoch 3 m, zu betragen. Dabei gelten aneinander gebaute Gebäude auf demselben Baugrundstück als ein Gebäude. Grenzen, die einen Winkel von mehr als 120 Grad bilden, gelten als eine Grenze.

(2) Ist ein Gebäude ohne Abstand an eine Grenze gebaut, so darf sein Abstand nur noch gegenüber einer weiteren Grenze nach Absatz 1 verringert werden. Ist ein Gebäude ohne Abstand an zwei Grenzen gebaut, so darf sein Abstand gegenüber keiner weiteren Grenze mehr nach Absatz 1 verringert werden. Soweit ein Gebäude auf eine Länge von weniger als 17 m an eine Grenze gebaut ist, brauchen Teile des Gebäudes, die nicht an diese Grenze gebaut werden, innerhalb des Grenzabschnitts von 17 m nur den Abstand nach Absatz 1 zu halten.

§ 7 b

Untergeordnete Gebäudeteile

(1) Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte und Balkone dürfen die Abstände nach den §§ 7 und 7a um 1, 50 m, höchstens jedoch um ein Drittel, unterschreiten. Dies gilt auch für andere vortretende Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Erker und Blumenfenster, wenn sie untergeordnet sind.

(2) Antennen, Geländer und Schornsteine bleiben als untergeordnete Gebäudeteile außer Betracht. Außer Betracht bleiben ferner Giebeldreiecke, soweit sie, waagerecht gemessen, weniger als 6 m breit sind. Entsprechendes gilt für andere Giebelformen.

(3) Ist ein Gebäude nach § 8 Abs. 1 an eine Grenze gebaut, so sind nicht an diese Grenze gebaute Teile des Gebäudes, die unter Absatz 1 fallen, in beliebigem Abstand von dieser Grenze zulässig. Ist ein Gebäude nach § 8 Abs. 2 oder 3 an eine Grenze gebaut, so darf der Abstand der in Satz 1 genannten Gebäudeteile von dieser Grenze bis auf 2 m verringert werden. Er darf weiter verringert werden, wenn der Nachbar zugestimmt hat oder auf dem Nachbargrundstück entsprechende Gebäudeteile vorhanden sind, ausnahmsweise auch ohne Vorliegen dieser Voraussetzungen, wenn die Gebäudeteile sonst nicht oder nur unter Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück errichtet werden können.

§ 8

Grenzbebauung

(1) Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden muss, ist § 7 nicht anzuwenden.

(2) Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden darf, ist es abweichend von § 7 an der Grenze zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend an diese Grenze gebaut wird. Die Bauaufsichtsbehörde kann zulassen, dass die Baulast eine andere als eine entsprechende Grenzbebauung festlegt, wenn den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mindestens gleichwertig ent

sprochen wird und baugestalterische Bedenken nicht bestehen. Sie kann auf die Baulast verzichten, wenn für die Gebäude auf beiden Grundstücken Bauanträge vorliegen und die Grundstückseigentümer der Grenzbebauung zugestimmt haben.

(3) Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden darf, ist es ferner an der Grenze zulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Abstand an der Grenze vorhanden ist und die neue Grenzbebauung der vorhandenen, auch in der Nutzung, entspricht. Die Bauaufsichtsbehörde kann eine andere als eine entsprechende Grenzbebauung zulassen, wenn den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mindestens gleichwertig entsprochen wird, baugestalterische Bedenken nicht bestehen und der Nachbar zugestimmt hat. Sie kann aus städtebaulichen oder baugestalterischen Gründen verlangen, dass an eine auf dem Nachbargrundstück vorhandene Grenzbebauung angebaut wird.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass abweichend von den Absätzen 1 bis 3 Abstand nach den §§ 7 bis 7b gehalten wird, wenn die vorhandene Bebauung dies erfordert.

§ 9

Hinzurechnung benachbarter Grundstücke

(1) Benachbarte 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. Ausnahmsweise kann mit Zustimmung der Eigentümer zugelassen werden, dass öffentliche Grün- und Wasserflächen sowie Betriebsanlagen 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 auch bauliche Anlagen auf dem benachbarten Grundstück den vorgeschriebenen Abstand von dieser Grenze halten.

§ 10

Abstände auf demselben Baugrundstück

(1) Zwischen 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 verliefe.

(2) Der 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 landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ohne Aufenthaltsräume.

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

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für fliegende Bauten.

§ 11

Mindestabstände für Öffnungen

Zwischen einander in einem Winkel von weniger als 120 Grad zugekehrten Fenstern von Aufenthaltsräumen eines Gebäudes muss ein Abstand von mindestens 6 m gehalten werden, wenn die Aufenthaltsräume dem Wohnen dienen und nicht zu derselben Wohnung gehören. Satz 1 gilt auch für Fenster aneinandergebauter Gebäude auf demselben Baugrundstück.

§ 12

Wegfall oder Verringerung der Abstände von Gebäuden besonderer Art

(1) Auf einem Baugrundstück sind jeweils

1. eine Garage oder eine Anlage, die aus mehreren aneinander gebauten Garagen besteht,
2. ein Gebäude ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräume, das dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Energie- oder Wasserversorgung oder der öffentlichen Abwasserbeseitigung dient, und
3. ein sonstiges Gebäude ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräume

ohne Grenzabstand oder mit einem bis auf 1 m verringerten Grenzabstand zulässig. Soweit die in Satz 1 genannten Gebäude den Grenzabstand nach § 7 unterschreiten, darf

1. ihre Grundfläche im Fall der Nummer 1 höchstens 36 qm, im Fall der Nummer 2 höchstens 20 qm und im Fall der Nummer 3 höchstens 15 qm betragen,
2. ihre Gesamtlänge an keiner Grenze größer als 9 m sein und
3. ihre Höhe 3 m nicht übersteigen.

Sind Gebäude der in Satz 1 genannten Art nach § 8 Abs. 2 oder 3 ohne Abstand an eine Grenze gebaut, so sind diese bei Anwendung der Sätze 1 und 2 anzurechnen.

(2) Ausnahmsweise können Garagen mit notwendigen Einstellplätzen (§ 47) für das Baugrundstück und Gewächshäuser, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, in größerer Anzahl und in größerem Ausmaß, als nach Absatz 1 Sätze 1 und 2 Nrn. 1 und 2 gestattet, ohne oder mit einem bis auf 1 m verringerten Grenzabstand zugelassen werden, wenn sie sonst nicht oder nur unter Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück errichtet werden können.

(3) Ausnahmsweise kann eine größere als die in Absatz 1 Satz 2 Nr. 3 vorgeschriebene Höhe zugelassen werden, wenn der Nachbar zugestimmt hat, das Gelände hängig ist oder Gründe des § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 vorliegen.

(4) Garagen und Gebäude ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräume dürfen den in § 10 vorgeschriebenen Abstand von Gebäuden und Gebäudeteilen auf demselben Baugrundstück unterschreiten, soweit sie nicht höher als 3 m sind und hinsichtlich des Brandschutzes, des Tageslichts und der Lüftung keine Bedenken bestehen. Ausnahmsweise kann, wenn solche Bedenken nicht bestehen, eine größere Höhe als 3 m zugelassen werden.

(5) In Baugebieten, in denen nach dem Bebauungsplan nur Gebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof zulässig sind, brauchen Gebäude, soweit sie nicht höher als 3, 50 m sind, Abstand nach den §§ 7 bis 10 nicht zu halten. § 7 Abs. 4 Satz 2 gilt entsprechend. Gartenhöfe, denen mindestens ein Aufenthaltsraum - ausgenommen Küchen - überwiegend zugeordnet ist, müssen jedoch eine Seitenlänge von mindestens 5 m und eine Fläche von mindestens 36 qm haben. Die Bauaufsichtsbehörde kann ausnahmsweise zulassen, dass Gebäudeteile über 3, 50 m Höhe die Abstände unterschreiten und Gartenhöfe eine geringere als die in Satz 3 genannte Größe haben, wenn hinsichtlich des Tageslichts und der Lüftung keine Bedenken bestehen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Soweit nach Satz 4 Grenzabstände unterschritten werden, ist auch die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

§ 12 a

Abstände sonstiger baulicher Anlagen

(1) Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, müssen, soweit sie höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind und soweit von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wie Gebäude Abstand nach den §§ 7 bis 10 halten. Terrassen müssen, soweit sie höher als 1 m sind, wie Gebäude Abstand halten.

(2) Abstand brauchen nicht zu halten

1. Einfriedungen bis zur Höhe von 2 m, Einfriedungen, die oberhalb einer Höhe von 1, 80 m undurchsichtig sind, jedoch nur, wenn der Nachbar zugestimmt hat,
2. Einfriedungen bis zur Höhe von 3, 50 m soweit sie Gartenhöfe abschließen und die Voraussetzungen des § 12 Abs. 5 vorliegen,
3. Stützmauern und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1, 50 m.

(3) Abweichend von Absatz 2 Nrn. 1 und 3 kann die Bauaufsichtsbehörde ausnahmsweise zulassen, dass Einfriedungen, Stützmauern oder Aufschüttungen bis zur Höhe von 3 m den vorgeschriebenen Abstand unterschreiten, wenn der Nachbar zugestimmt hat und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 13

Abweichungen von den Abstandsvorschriften in besonderen Fällen

(1) Geringere als die in den §§ 7 bis 12a vorgeschriebenen Abstände können ausnahmsweise zugelassen werden

1. zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten,
2. zur Wahrung der Eigenart oder des besonderen Eindrucks von Baudenkmalen (§ 3 Abs. 2 und 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes),
3. zur Wahrung baugestalterischer oder städtebaulicher Belange bei Baumaßnahmen in bebauten Bereichen entsprechend der vorhandenen Bebauung,
4. zur Durchführung von Nutzungsänderungen in Baudenkmalen sowie in sonstigen Gebäuden mit genehmigten Aufenthaltsräumen,
5. für Baumaßnahmen an Außenwänden vorhandener Gebäude, wie Verkleidung oder Verblendung,
6. für Antennenanlagen, die hoheitlichen Aufgaben oder Aufgaben der Deutschen Bahn AG, dem öffentlichen Fernmeldewesen oder der Verbreitung von Rundfunk oder Fernsehen dienen, wenn sie sonst nicht oder nur unter Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück errichtet werden können,
7. mit Zustimmung des Nachbarn
   a) für Windkraftanlagen, ausgenommen Gebäude,
   b) für Masten von Freileitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie.

(2) In den Fällen des Absatzes 1 muss den Erfordernissen des Brandschutzes genügt werden. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch auf den Nachbargrundstücken, muss in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mindestens gleichwertig, in den übrigen Fällen unter angemessener Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten entsprochen werden.

(3) Einer Ausnahme unter den Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 bedarf es auch dann, wenn Festsetzungen in einem Bebauungsplan zwingend zu geringeren als den vorgeschriebenen Abständen führen.

§ 14

Nicht überbaute Flächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Dies 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) Bäume oder Sträucher sind anzupflanzen und zu erhalten, soweit dies zur Abschirmung beeinträchtigender Anlagen erforderlich ist.

(4) Stellplätze, 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. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden. Im Übrigen kann die Bauaufsichtsbehörde Ausnahmen zulassen, soweit die Anforderung des Satzes 1 wegen der örtlichen Bodenverhältnisse nicht oder nur unter Schwierigkeiten erfüllt werden kann oder soweit die Nutzung der Flächen unzumutbar erschwert würde.

§ 15

Einfriedung von Grundstücken

Die Baugrundstücke und die nicht im Außenbereich gelegenen nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke müssen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen eingefriedet sein, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten.

§ 16

Höhe der Geländeoberfläche

(1) Die nach den §§ 7 bis 12a maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. Eine 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.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde setzt die Höhe der Geländeoberfläche fest, soweit dies erforderlich ist. Dabei kann sie unter Würdigung nachbarlicher Belange den Anschluss an die Verkehrsflächen und die Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Aufschüttungen berücksichtigen, die wegen des vorhandenen Geländeverlaufs gerechtfertigt sind.

Teil III

Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen

§ 17

Einrichtung der Baustelle

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

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

(3) Vor der Durchführung genehmigungsbedürftiger oder nach § 69a genehmigungsfreier Baumaßnahmen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück ein von der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 5 Abs. 1) aus lesbares Schild dauerhaft anzubringen, das die Bezeichnung der Baumaßnahme und die Namen und Anschriften des Bauherrn, der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und der Unternehmer enthält (Bauschild). Liegt das Baugrundstück nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche, so genügt es, wenn das Bauschild von dem Zugang zum Baugrundstück aus lesbar ist. Unternehmer geringfügiger Bauarbeiten brauchen auf dem Bauschild nicht angegeben zu werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann ausnahmsweise auf das Bauschild verzichten, wenn an der Baustelle nur geringfügige Bauarbeiten auszuführen sind oder sonst ein außergewöhnlicher Einzelfall vorliegt.

§ 18

Standsicherheit

Jede bauliche Anlage muss im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein standsicher und dem Zweck entsprechend dauerhaft standsicher sein. Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen kann gestattet werden, wenn technisch gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der baulichen Anlagen stehen bleiben können. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen darf nicht gefährdet werden.

§ 19

Schutz gegen schädliche Einflüsse

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

§ 20

Brandschutz

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

(2) Jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum muss in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege haben. Dies gilt nicht, wenn die Rettung über einen durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum (Sicherheitstreppenraum) möglich ist.

(3) 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.

§ 21

Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz

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

(2) Von technischen Bauteilen der Gebäude wie von Anlagen für Wasserversorgung, Abwässer oder Abfallstoffe, von Heizungs- oder Lüftungsanlagen oder von Aufzügen dürfen, auch für Nachbarn, keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch Geräusche, Erschütterungen oder Schwingungen ausgehen.

§ 22

- aufgehoben -

§ 23

Verkehrssicherheit

Bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen in baulichen Anlagen und auf dem Baugrundstück müssen verkehrssicher sein. Bauteile in den Verkehrsflächen, wie Stufen, Rampen, Abtreter und Abdeckungen von Schächten und Kanälen, müssen auch für Behinderte, alte Menschen, Kinder und Personen mit Kleinkindern leicht benutzbar sein, außer wenn eine Benutzung durch solche Personen nicht oder nur in seltenen Ausnahmefällen zu erwarten ist.

T e i l IV

Bauprodukte und Bauarten

§ 24

Bauprodukte

(1) Bauprodukte 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
2. abweichen (geregelte Bauprodukte) oder nach Absatz 3 zulässig sind und wenn sie aufgrund des Übereinstimmungsnachweises nach § 28 das Übereinstimungszeichen (Ü-Zeichen) tragen oder
3. 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) - Bauproduktenrichtlinie - durch andere Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraums oder
   c) zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften, soweit diese die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG berücksichtigen,

   in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Gemeinschaften (CE-Zeichen) tragen und dieses Zeichen die nach Absatz 7 Nr. 1 festgelegten Klassen und Leistungsstufen ausweist.

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

(2) Das 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. Diese technischen Regeln gelten als Technische Baubestimmungen im Sinne des § 96 Abs. 2 .

(3) Bauprodukte, 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 (§ 25),
2. ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (§ 25a) oder
3. eine Zustimmung im Einzelfall (§ 26)

haben. Ausgenommen sind Bauprodukte, 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.

(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 Übereinstimmungsnachweise nach Maßgabe der §§ 24 bis 26 und 28 bis 28c zu führen sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften diese Nachweise verlangen oder zulassen.

(5) Bei 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 solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 28c zu erbringen hat. In 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 Verwendungszweckes 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 § 28c 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 Gemeinschaften 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 Gemeinschaften die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG nicht berücksichtigen.

§ 25

Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für nicht geregelte Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 1 Abs. 4 nachgewiesen ist.

(2) Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. Soweit erforderlich, sind Probestücke vom 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) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.

(4) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Sie kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden; § 77 Satz 4 gilt entsprechend.

(5) Die Zulassung wird unbeschadet der 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.

§ 25 a

Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

(1) 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. Das 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) Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 28c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 für nicht geregelte Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 1 Abs. 4 nachgewiesen ist. § 25 Abs. 2 bis 7 gilt entsprechend.

§ 26

Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

(1) Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen im Einzelfall

1. Bauprodukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz oder nach sonstigen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, jedoch deren Anforderungen nicht erfüllen, und
2. nicht geregelte Bauprodukte

verwendet werden, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 1 Abs. 4 nachgewiesen ist. Wenn Gefahren im Sinne des § 1 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

(2) Die Zustimmung für Bauprodukte nach Absatz 1, die in Baudenkmalen verwendet werden sollen, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 27

Bauarten

(1) Bauarten, 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. Anstelle 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. Das 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. § 24 Abs. 5 und 6 sowie die §§ 25 , 25a Abs. 2 und § 26 gelten entsprechend. Wenn Gefahren im Sinne des § 1 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.

§ 27 a

- aufgehoben -

§ 28

Übereinstimmungsnachweis

(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach § 24 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) Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch

1. Übereinstimmungserklärung des Herstellers (§ 28a) oder
2. Übereinstimmungszertifikat (§ 28b).

Die Bestätigung durch 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. Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur der Übereinstimmungserklärung des Herstellers nach § 28a Abs. 1 , sofern nichts anderes bestimmt ist. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten ohne das erforderliche Übereinstimmungszertifikat gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass diese Bauprodukte 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 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 nicht möglich ist, 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.

§ 28 a

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) In den technischen Regeln nach § 24 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. In 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.

§ 28 b

Übereinstimmungszertifikat

(1) Ein Übereinstimmungszertifikat ist von einer Zertifizierungsstelle nach § 28c 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) Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach § 28c durchzuführen. Die Fremdüberwachung hat regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

§ 28 c

Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann eine Person, Stelle oder Überwachungsgemeinschaft als

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 25a Abs. 2),
2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung (§ 28a Abs. 2),
3. Zertifizierungsstelle (§ 28b Abs. 1),
4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 28b Abs. 2),
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 24 Abs. 6 oder
6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 24 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 diese Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind.

(2) Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch in Niedersachsen. Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen, die nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie von einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaften oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum anerkannt worden sind, stehen den Ergebnissen der in Absatz 1 genannten Stellen gleich. Dies 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) Die oberste Bauaufsichtsbehörde erkennt auf Antrag eine Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder 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 Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde die Voraussetzungen erfüllt, nach den Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Gemeinschaften oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen. Dies gilt auch für die Anerkennung von Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften 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.

Teil V

Der Bau und seine Teile

§ 29

- aufgehoben -

§ 30

Wände, Pfeiler und Stützen

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

(2) Wände müssen gegen aufsteigende und gegen eindringende Feuchtigkeit hinreichend geschützt sein. Außenwände müssen aus frostbeständigen und gegen Niederschläge widerstandsfähigen Baustoffen hergestellt oder mit einem Wetterschutz versehen sein.

(3) Wände von Räumen, in denen Gase oder Dünste in gesundheitsschädlichem oder unzumutbar belästigendem Maße auftreten können, müssen dicht sein, wenn diese Wände an Aufenthaltsräume oder andere Räume grenzen, deren Benutzung beeinträchtigt werden kann.

(4) Wände müssen, soweit es der Brandschutz unter Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit, Anordnung und Funktion erfordert, nach ihrer Bauart und in ihren Baustoffen widerstandsfähig gegen Feuer sein. Dies gilt auch für Verkleidungen und Dämmschichten.

(5) Soweit dies erforderlich ist, um die Ausbreitung von Feuer zu verhindern, insbesondere wegen geringer Gebäude- oder Grenzabstände, innerhalb ausgedehnter Gebäude oder bei baulichen Anlagen mit erhöhter Brandgefahr, müssen Brandwände vorhanden sein. Brandwände müssen so beschaffen und angeordnet sein, dass sie bei einem Brand ihre Standsicherheit nicht verlieren und der Verbreitung von Feuer entgegenwirken.

(6) Wände von Wohnungen und Aufenthaltsräumen müssen wärme- und schalldämmend sein, soweit Lage oder Benutzung der Wohnungen, Aufenthaltsräume oder Gebäude dies erfordert.

(7) Für Pfeiler und Stützen gelten die Absätze 1 bis 6 sinngemäß.

§ 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 waagerecht aussteifen.

(2) Böden nicht unterkellerter Räume müssen gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt sein, wenn es sich um Aufenthaltsräume oder andere Räume handelt, deren Benutzung durch Feuchtigkeit beeinträchtigt werden kann. Decken unter Räumen, die der Feuchtigkeit erheblich ausgesetzt sind, insbesondere unter Waschküchen, Toiletten, Waschräumen und Loggien, müssen wasserundurchlässig sein.

(3) Decken von Räumen, in denen Gase oder Dünste in gesundheitsschädlichem oder unzumutbar belästigendem Maße auftreten können, müssen dicht sein, wenn diese Decken an Aufenthaltsräume oder an andere Räume grenzen, deren Benutzung beeinträchtigt werden kann.

(4) Decken müssen, soweit es der Brandschutz unter Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit, Anordnung und Funktion erfordert, nach ihrer Bauart und in ihren Baustoffen widerstandsfähig gegen Feuer sein. Dies gilt auch für Verkleidungen und Dämmschichten.

(5) Decken über und unter Wohnungen und Aufenthaltsräumen sowie Böden nicht unterkellerter Aufenthaltsräume müssen wärme- und schalldämmend sein, soweit Lage oder Benutzung der Wohnungen, Aufenthaltsräume oder Gebäude dies erfordert.

§ 32

Dächer

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

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

(3) Dachaufbauten, Glasdächer und Oberlichte müssen so angeordnet und hergestellt sein, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile oder Nachbargebäude übertragen werden kann.

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

(5) Für Dächer, die Aufenthaltsräume abschließen, gilt § 31 Abs. 5 sinngemäß.

(6) Der Dachraum muss für die Brandbekämpfung erreichbar sein.

§ 33

- aufgehoben -

§ 34

Treppen

(1) Treppen und Treppenabsätze müssen gut begehbar und verkehrssicher sein.

(2) Räume in Gebäuden müssen, soweit sie nicht zu ebener Erde liegen, über Treppen zugänglich sein. Treppen 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).

(3) Statt der notwendigen Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

(4) Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig.

(5) Leitern oder einschiebbare Treppen genügen als Zugang

1. zum Dachraum ohne Aufenthaltsräume in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. zu anderen Räumen, die keine Aufenthaltsräume sind, wenn hinsichtlich des Brandschutzes und der Art ihrer Benutzung keine Bedenken bestehen.

(6) Treppen müssen mindestens einen Handlauf haben. Notwendige Treppen müssen beiderseits Handläufe haben. Die Handläufe müssen fest und griffsicher sein. Satz 2 gilt nicht, wenn Behinderte oder alte Menschen die Treppe nicht oder nur in seltenen Fällen zu benutzen brauchen, und nicht für Treppen von Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und in Wohnungen.

§ 34 a

Treppenräume

(1) Jede notwendige Treppe muss in einem eigenen Treppenraum liegen, der so angeordnet und ausgebildet ist, dass die Treppe einen geeigneten Rettungsweg bietet.

(2) Absatz 1 gilt nicht

1. für notwendige Treppen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. für die innere Verbindung von Geschossen derselben Wohnung, wenn in jedem Geschoss ein zweiter Rettungsweg erreichbar ist.

(3) Treppenräume müssen zu belüften und zu beleuchten sein. Treppenräume, die an einer Außenwand liegen, müssen Fenster haben. Satz 2 gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

(4) Als Zugang zu Wohnungen können notwendige Treppen ohne Treppenräume vor Außenwänden zugelassen werden, wenn die Treppe auf eine Höhe von nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche hinaufführt und hinsichtlich des Brandschutzes und der Gestaltung keine Bedenken bestehen.

§ 35

Ein- und Ausgänge, Flure

Ein- und Ausgänge, Flure und Gänge müssen gut begehbar und verkehrssicher sein. Sie 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.

§ 36

Aufzugsanlagen

(1) Aufzugsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein. Sie müssen so angeordnet und beschaffen sein, dass bei ihrer Benutzung Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

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

(3) In den Fällen des Absatzes 2 muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein. Dabei sind für Rollstühle geeignete Rampen zulässig. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in Kellergeschossen können ausnahmsweise entfallen, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten eingerichtet werden können.

§ 37

Fenster, Türen und Lichtschächte

(1) Fenster und Fenstertüren müssen gefahrlos gereinigt werden können. Fenster, 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) Gemeinsame Lichtschächte für übereinander liegende Kellergeschosse sind unzulässig.

§ 38

- aufgehoben -

§ 39

Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

(1) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein und dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen. Sie müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen. Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muss ausreichend gedämmt sein.

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

(3) Für Installationsschächte und -kanäle sowie für Klimaanlagen und Warmluftheizungen gelten die Absätze 1 und 2 sinngemäß.

§ 40

Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke (Feuerungsanlagen), Anlagen zur Abführung von Verbrennungsgasen ortsfester Verbrennungsmotoren sowie Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muss ausreichend gedämmt sein. Abgasanlagen müssen leicht und sicher zu reinigen sein.

(2) Für Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung gilt Absatz 1 sinngemäß.

(3) Feuerstätten, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Verdichter sowie Behälter für brennbare Gase und Flüssigkeiten dürfen nur in Räumen aufgestellt werden, bei denen nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Benutzungsart Gefahren nicht entstehen.

(4) Die Abgase der Feuerstätten sind durch Abgasanlagen über Dach, die Verbrennungsgase ortsfester Verbrennungsmotoren sind durch Anlagen zur Abführung dieser Abgase über Dach abzuleiten. Abgasanlagen müssen in solcher Zahl und Lage vorhanden und so beschaffen sein, dass alle anzuschließenden Feuerstätten ordnungsgemäß betrieben werden können. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Dies gilt nicht für die in Absatz 5 genannten Gasfeuerstätten.

(5) Die Abgase von Gasfeuerstätten mit abgeschlossenem Verbrennungsraum, denen die Verbrennungsluft durch dichte Leitungen vom Freien zuströmt (raumluftunabhängige Gasfeuerstätten), dürfen abweichend von Absatz 4 durch die Gebäudeaußenwand ins Freie geleitet werden,

1. wenn das Gebäude am 30. April 1986 errichtet oder genehmigt war und wenn die Abgase nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten über Dach abgeführt werden können oder
2. wenn die Gasfeuerstätten nur der Warmwasserbereitung dienen

und wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(6) Ohne Abgasanlage sind zulässig

1. Gasfeuerstätten, wenn durch einen sicheren Luftwechsel im Aufstellraum gewährleistet ist, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen,
2. nicht leitungsgebundene Gasfeuerstätten zur Beheizung von Räumen, die nicht gewerblichen Zwecken dienen, sowie Gas-Durchlauferhitzer, wenn diese Gasfeuerstätten besondere Sicherheitseinrichtungen haben, die die Kohlenmonoxidkonzentration im Aufstellraum so begrenzen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(7) Gasfeuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn durch besondere Vorrichtungen an den Feuerstätten oder durch Lüftungsanlagen sichergestellt ist, dass gefährliche Ansammlungen von unverbranntem Gas in den Räumen nicht entstehen.

(8) Feuerungsanlagen dürfen, auch wenn sie geändert worden sind, erst in Betrieb genommen werden, wenn die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister die Tauglichkeit der Abgasanlagen und die sichere Benutzbarkeit der Feuerungsanlagen bescheinigt hat.

(9) Brennstoffe sind so zu lagern, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

§ 41

- aufgehoben -

Bauordnung (NBauO)

§ 42

Wasserversorgungsanlagen; Anlagen für Abwässer, Niederschlagswasser und Abfälle

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

(2) Bei baulichen Anlagen müssen die einwandfreie Beseitigung der Abwässer und der Niederschlagswässer sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle dauernd gesichert sein. Das gilt auch für den Verbleib von Wirtschaftsdünger.

(3) Anlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, zur Verwendung oder Beseitigung der Abwässer und der Niederschlagswässer sowie zur Entsorgung und vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen einschließlich der in Absatz 2 Satz 2 genannten Stoffe müssen betriebssicher und so angeordnet und beschaffen sein, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen, insbesondere durch Geruch oder Geräusch, nicht entstehen.

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

T e i l VI

Besondere bauliche Anlagen und Räume; Gemeinschaftsanlagen

§ 43

Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind oder nach Lage, Größe und Beschaffenheit für diesen Zweck benutzt werden können.

(2) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2, 40 m über mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche haben. Dabei bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1, 50 m außer Betracht. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann ausnahmsweise eine geringere lichte Höhe zugelassen werden, wenn die Anforderungen des § 1 Abs. 1 und 2 gewahrt bleiben.

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

(4) Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende und senkrecht stehende Fenster von solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit haben, dass die Räume das erforderliche Tageslicht erhalten und zweckentsprechend gelüftet werden können (notwendige Fenster). Geneigte Fenster sowie Oberlichte sind als notwendige Fenster zulässig, wenn hinsichtlich des Brandschutzes, der Verkehrssicherheit und der Gesundheit keine Bedenken bestehen.

(5) Verglaste Vorbauten und Loggien sind vor notwendigen Fenstern zulässig, wenn die dahinterliegenden Räume das erforderliche Tageslicht erhalten und zweckentsprechend gelüftet werden können.

(6) Kellerräume sind Räume, deren Fußboden im Mittel mehr als 70 cm unter der Geländeoberfläche liegt. Kellerräume 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.

(7) Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, brauchen die Anforderungen der Absätze 4 und 6 nicht zu erfüllen, soweit durch besondere Maßnahmen oder Einrichtungen sichergestellt wird, dass den Anforderungen des § 1 entsprochen wird und die Rettung von Menschen möglich ist.

§ 44

Wohnungen

(1) Jede Wohnung muss von fremden Wohnungen oder fremden Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien oder von einem Treppenraum, Flur oder Vorraum haben. Satz 1 gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Bei Wohnungsteilungen, ausnahmsweise auch in ähnlichen Fällen, darf von Satz 1 abgewichen werden, wenn unzumutbare Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.

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

(3) In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. In jeder achten Wohnung eines Gebäudes müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische zusätzlich rollstuhlgerecht sein. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen, insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des

Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung, nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.

(4) Jede Wohnung mit mehreren Aufenthaltsräumen muss mindestens einen besonnten Aufenthaltsraum haben.

(5) Jede Wohnung muss eine Küche haben Die Küche ist ohne Fenster, die ins Freie führen, zulässig, wenn sie für sich lüftbar ist und

1. eine Sichtverbindung zu einem anderen Aufenthaltsraum hat oder
2. zu einer Wohnung gehört, deren Wohnfläche nicht größer als 50 qm ist.

In einer Wohnung mit nicht mehr als 50 qm Wohnfläche genügt anstelle der Küche auch eine für sich lüftbare Kochnische.

(6) Für jede Wohnung muss ausreichender Abstellraum zur Verfügung stehen.

(7) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen oder in zumutbarer Entfernung davon müssen

1. leicht erreichbare, gut zugängliche und ausreichend große Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie
2. geeignete Räume zum Trocknen von Wäsche

für alle Wohnungen zur Verfügung stehen.

§ 45

Toilettenräume und Bäder

(1) Jede Wohnung muss mindestens eine Toilette haben. Für Betriebs- oder Arbeitsstätten und für bauliche Anlagen, die für einen größeren Personenkreis bestimmt sind, muss eine ausreichende Anzahl von Toiletten vorhanden sein.

(2) Toilettenräume müssen ausreichend groß sein und nach Lage und Einrichtung den Anforderungen der Hygiene und des Anstandes genügen. Toiletten ohne Wasserspülung sind innerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn die Einrichtung von Spültoiletten nicht möglich ist. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden, wenn gesundheitliche Bedenken nicht bestehen und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

(3) In den Fällen des § 48 muss eine ausreichende Zahl von Toilettenräumen so groß und so zugänglich sein, dass auch Behinderte sie aufsuchen können. § 48 Abs. 3 gilt sinngemäß.

(4) Jede Wohnung muss eine Badewanne oder Dusche haben, wenn eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung möglich ist. Absatz 2 Satz 1 gilt sinngemäß.

§ 46

Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge

(1) Garagen, insbesondere Parkhäuser, sowie im Freien außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (Stellplätze) müssen einschließlich ihrer Nebenanlagen verkehrs- und betriebssicher sein und dem Brandschutz genügen. Sie müssen so angeordnet und beschaffen sein, dass ihre Benutzung nicht zu unzumutbaren Belästigungen oder zu einer Gefährdung der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs führt. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung an Garagen Anforderungen stellen, die besonderen Sicherheitsbedürfnissen von Benutzerinnen und Benutzern dienen.

(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) Absatz 1 Sätze 1 und 2 ist sinngemäß anzuwenden auf Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sowie auf Räume zum Abstellen nicht ortsfester Geräte mit Verbrennungsmotoren.

§ 47

Notwendige Einstellplätze

(1) Ein Einstellplatz ist eine Fläche, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeuges außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dient.

(2) Für bauliche 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 baulichen Anlagen aufnehmen können (notwendige Einstellplätze). Wird die Nutzung einer baulichen Anlage geändert, so braucht, auch wenn ihr notwendige Einstellplätze bisher fehlten, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf gedeckt zu werden. Die Einstellplatzpflicht nach den Sätzen 1 und 2 entfällt, soweit die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift nach § 46 Abs. 2 oder durch städtebauliche Satzung die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagt oder einschränkt.

(3) 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.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde kann ausnahmsweise zulassen, dass notwendige Einstellplätze innerhalb einer angemessenen Frist nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage hergestellt werden. Sie kann in diesem Fall die Baugenehmigung von einer Sicherheitsleistung abhängig machen.

(5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung für bestimmte bauliche Anlagen die erforderliche Anzahl der Einstellplätze abweichend von Absatz 2 Satz 1 festlegen, soweit Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher der baulichen Anlage nicht auf ein Kraftfahrzeug angewiesen sind, weil ausreichende öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung stehen oder die Benutzung eines Kraftfahrzeuges aus anderen Gründen nicht erforderlich ist.

(6) Die 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.

Wird 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. Soweit der Nachweis nicht erbracht wird, ist die Aussetzung zu widerrufen.

(7) Die 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. Eine Sicherung durch Baulast ist auch erforderlich, wenn die notwendigen Einstellplätze für ein Grundstück auf einem anderen Grundstück liegen und beide Grundstücke ein Baugrundstück nach § 4 Abs. 1 Satz 2 bilden. Sind 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.

§ 47a

Ablösung der Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze

(1) Können notwendige Einstellplätze nicht oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten entsprechend den Anforderungen des öffentlichen Baurechts hergestellt werden und ist die Pflicht zur Herstellung nicht nach § 47 Abs. 6 ausgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zulassen, dass die Herstellung der Einstellplätze durch die Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ersetzt wird. Zur Zahlung des Geldbetrages sind der Bauherr und die nach § 61 Verantwortlichen als Gesamtschuldner verpflichtet, sobald und soweit die bauliche Anlage ohne notwendige Einstellplätze in Benutzung genommen wird. § 47 Abs. 4 Satz 2 gilt entsprechend.

(2) Der Geldbetrag nach Absatz 1 ist nach dem Vorteil zu bemessen, der dem Bauherrn oder dem nach § 61 Verantwortlichen daraus erwächst, dass er die Einstellplätze nicht herzustellen braucht. Die 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.

(3) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 1 zu verwenden für

1. Parkplätze, Stellplätze oder Garagen,
2. Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr,
3. a) Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern,
   b) Fahrradwege oder
   c) sonstige Anlagen und Einrichtungen,

die den Bedarf an Einstellplätzen verringern.

§ 47b

Fahrradabstellanlagen

(1) Fahrradabstellanlagen sind Gebäude, Gebäudeteile oder im Freien gelegene Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Fahrradabstellanlagen müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

(2) Für bauliche 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 baulichen Anlagen aufnehmen können (notwendige Fahrradabstellanlagen). Die notwendigen Fahrradabstellanlagen müssen auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist.

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

§ 48

Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit bestimmter baulicher Anlagen

(1) Folgende bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen müssen von Behinderten, besonders Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrern, sowie alten Menschen und Personen mit Kleinkindern ohne fremde Hilfe zweckentsprechend besucht und benutzt werden können:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude, Gerichte, soweit sie für den Publikumsverkehr bestimmt sind,
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. Verkaufsstätten,
5. Schulen, Hochschulen und sonstige vergleichbare Ausbildungsstätten,
6. Krankenanstalten, Praxisräume der Heilberufe und Kureinrichtungen,
7. Tagesstätten und Heime für Behinderte, alte Menschen oder Kinder,
8. Altenwohnungen, in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen jedoch nur Altenwohnungen im Erdgeschoss,
9. Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, soweit sie für die Allgemeinheit bestimmt sind,
10. Campingplätze mit mehr als 200 Standplätzen,
11. Geschosse mit Aufenthaltsräumen, die nicht Wohnzwecken dienen und insgesamt mehr als 500 qm Nutzfläche haben,
12. öffentliche Bedürfnisanstalten,
13. Stellplätze oder Garagen für Anlagen nach den Nummern 1 bis 9 sowie Parkhäuser. Eine dem Bedarf entsprechende Zahl von Einstellplätzen oder Standplätzen muss für Behinderte hergerichtet und gekennzeichnet sein.

(2) Bahnsteige der Bahnen des öffentlichen Personenverkehrs müssen für die in Absatz 1 genannten Personen ohne fremde Hilfe erreichbar sein und eine Höhe haben, die ihnen das Ein- und Aussteigen soweit erleichtert, wie dies die auf der Bahn verkehrenden Fahrzeuge zulassen.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit wegen der Eigenart oder Zweckbestimmung der baulichen Anlage oder des Teils der baulichen Anlage nicht damit zu rechnen ist, dass Behinderte, alte Menschen oder Personen mit Kleinkindern sie besuchen oder benutzen werden. Im Übrigen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder ungünstiger vorhandener Bebauung die Anforderungen der Absätze 1 und 2 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.

§ 49

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

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

(3) Werbeanlagen sind im Außenbereich unzulässig und dürfen auch nicht erheblich in den Außenbereich hineinwirken. Ausgenommen sind, soweit in sonstigen Rechtsvorschriften nicht anderes bestimmt ist:

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
2. Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen oder die auf landwirtschaftliche Betriebe, die landwirtschaftliche Produkte zum Verkauf anbieten, und auf diese Produkte hinweisen, wenn die Schilder vor Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefasst sind (Hinweisschilder),
3. einzelne Schilder bis zur Größe von 0, 50 qm, die an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen im Interesse des Verkehrs auf Betriebe im Außenbereich, auf selbsterzeugte Produkte, die diese an der Betriebsstätte anbieten, oder auf versteckt gelegene Stätten hinweisen,
4. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und auf abgegrenzten Versammlungsstätten, soweit sie nicht erheblich in den übrigen Außenbereich hineinwirken,

5. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messegelände.

(4) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten 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.

Auf Verkehrsflächen öffentlicher Straßen können ausnahmsweise auch andere Werbeanlagen zugelassen werden, soweit diese die Eigenart des Gebietes und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

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

(6) Auf Werbemittel, die an den für diesen Zweck genehmigten Säulen, Tafeln oder Flächen angebracht sind, sowie auf Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern und in Schaukästen ist dieses Gesetz nicht anzuwenden.

(7) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

§ 50

Ausnahmen für bestimmte bauliche Anlagen

(1) Für bauliche Anlagen, die nur für eine vorübergehende Verwendung bestimmt sind (Behelfsbauten), können befristet oder widerruflich Ausnahmen von den §§ 5 bis 49 und 53 sowie von den Vorschriften, die deren Anforderungen näher bestimmen, und von örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden, wenn die Anforderungen des § 1 Abs. 1 erfüllt werden.

(2) Ausnahmen von den §§ 30 bis 45 und von den Vorschriften, die deren Anforderungen näher bestimmen, können zugelassen werden

1. für Gebäude ohne Aufenthaltsräume und mit nur einem Vollgeschoss,
2. für fliegende Bauten,
3. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Baudenkmalen,
4. für die Änderung der Nutzung von Gebäuden, die am 31. Dezember 1992 errichtet oder genehmigt waren, wenn die Nutzungsänderung Wohnzwecken dient,
5. zur Erneuerung von Bauteilen vorhandener baulicher Anlagen,

wenn die Anforderungen des § 1 Abs. 1 und 2 erfüllt werden, insbesondere keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen.

§ 51

Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung

(1) Soweit die Vorschriften der §§ 5 bis 49 und die zu ihrer näheren Bestimmung erlassenen Verordnungen nicht ausreichen, um die Anforderungen des § 1 zu wahren, können an bauliche Anlagen oder Räume besonderer Art oder Nutzung im Einzelfall besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen 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 Anforderungen nicht bedarf. Die 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, Verkehrssicherheit, den Brandschutz, Schallschutz oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile,
6. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
7. die Zahl, Anordnung und Beschaffenheit der Treppen, Aufzüge, Ausgänge und Rettungswege,
8. die zulässige Benutzerzahl, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitze und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und fliegenden Bauten,
9. die Lüftung,
10. die Beleuchtung und Energieversorgung,
11. die Wasserversorgung,
12. die Aufbewahrung und Beseitigung von Abwässern sowie die Aufbewahrung und Entsorgung von Abfällen,
13. die notwendigen Einstellplätze,
14. Zu- und Abfahrten,
15. Grünstreifen, Baum- und andere Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben,
16. den Blitzschutz,
17. die erforderliche Gasdichtigkeit.

(2) Bauliche Anlagen oder Räume besonderer Art oder Nutzung sind insbesondere

1. Hochhäuser,
2. Verkaufsstätten,
3. Versammlungsstätten,
4. bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge (§ 46),
5. Büro- und Verwaltungsgebäude,
6. Krankenanstalten, Altenpflegeheime, Entbindungs- und Säuglingsheime,
7. Schulen und Sportstätten,
8. bauliche Anlagen und Räume von großer Ausdehnung oder mit erhöhter Brand-, Explosions-, Strahlen- oder Verkehrsgefahr,
9. Anlagen zur Lagerung von Öl und anderen schädlichen oder brennbaren Flüssigkeiten,
10. bauliche Anlagen und Räume, die für gewerbliche oder landwirtschaftliche Zwecke bestimmt sind,
11. bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit einem starken Abgang unreiner Stoffe verbunden ist,
12. fliegende Bauten,
13. Blitzschutzanlagen,
14. Aufzugsanlagen,
15. Campingplätze und Wochenendplätze,
16. Tragluftbauten,
17. bauliche Anlagen und Räume, in denen mehr als 100 t Getreide, Gewürze oder Futtermittel gelagert werden,
18. Antennenanlagen,
19. Windkraftanlagen.

§ 52

Gemeinschaftsanlagen

(1) Nach öffentlichem Baurecht erforderliche Nebenanlagen baulicher Anlagen wie Stellplätze und Garagen, nicht öffentliche Verkehrsanlagen sowie Anlagen für Wasserversorgung, Abwässer oder Abfälle sind auch als Gemeinschaftsanlagen für mehrere bauliche Anlagen auf verschiedenen Baugrundstücken (beteiligte Grundstücke) zulässig, soweit dies mit dem Zweck der Nebenanlage vereinbar ist. Soweit erforderlich, kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass die Beteiligung dieser Grundstücke und die zweckentsprechende Verwendung des für die Gemeinschaftsanlage vorgesehenen Grundstücks durch Baulast gesichert wird.

(2) Die Nebenanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig, soweit ein Bebauungsplan hierfür Flächen festsetzt und die beteiligten Grundstücke bestimmt. Für die Zeit bis zur Herstellung einer Gemeinschaftsanlage können behelfsmäßige Einzelanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Eine Baugenehmigung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Antragsteller in Höhe des voraussichtlich auf ihn entfallenden Anteils der Herstellungskosten Sicherheit leistet.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass die Beteiligten ihr gegenüber eine Vertreterin oder einen Vertreter bestellen.

T e i l VII

Baugestaltung; Vorschriften im Interesse von Natur und Landschaft

§ 53

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.

§ 54

Abbruch verfallender baulicher Anlagen

Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde die nach § 61 Verantwortlichen verpflichten, die baulichen Anlagen abzubrechen oder zu beseitigen, es sei denn, dass ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht. Für die Grundstücke gilt § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 entsprechend.

§ 55

- aufgehoben -

§ 56

Örtliche Bauvorschriften

(1) 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 §§ 14 , 49 und 53 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes

1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, namentlich für die Gebäude- und Geschosshöhe, 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 und Freileitungen 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, namentlich der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 5 und 8 bis 11 genannten Anlagen stellen,
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere Vorgärten vorschreiben,
7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,
8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.

(2) Von örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

T e i l VIII

Verantwortliche Personen

§ 57

Bauherr

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

(2) Der Bauherr hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser (§ 58) zu bestellen, es sei denn, dass die Baumaßnahme keines Entwurfs bedarf. Ferner hat der Bauherr Unternehmer nach Maßgabe des § 59 zu bestellen. Seine Verantwortlichkeit nach Absatz 1 bleibt unberührt. Der Bauherr darf selbst als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser oder Unternehmer tätig werden, wenn er den Anforderungen des § 58 oder 59 genügt.

(3) Liegen Tatsachen vor, die besorgen lassen, dass eine als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser oder als Unternehmer bestellte Person nicht den Anforderungen des § 58 oder 59 genügt, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass der Bauherr sie durch eine geeignete Person ersetzt oder geeignete Sachverständige heranzieht. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen lassen, bis der Bauherr ihrer Aufforderung nachgekommen ist.

(4) Wechselt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser, so hat der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde dies schriftlich mitzuteilen.

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

(6) Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Tritt eine Personenmehrheit als Bauherr auf, so hat sie auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde eine Vertreterin oder einen Vertreter zu bestellen.

§ 58

Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser

(1) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht. Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen, bei Baumaßnahmen nach § 69a die Unterlagen, die im Falle der Baugenehmigungsbedürftigkeit als Bauvorlagen einzureichen wären, und die Ausführungsplanung, soweit von dieser die Einhaltung des öffentlichen Baurechts abhängt.

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

(3) Für eine genehmigungsbedürftige Baumaßnahme darf als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser nur bestellt werden, 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 der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen ist oder
4. die Berufsbezeichnung "Ingenieurin" oder "Ingenieur" in den Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, danach mindestens zwei Jahre in einer dieser Fachrichtungen praktisch tätig gewesen und Bedienstete oder Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit.

(4) Für die mit der Gestaltung von Innenräumen verbundenen genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen von Gebäuden darf als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser auch bestellt werden, wer berechtigt ist, die Berufsbezeichnung "Innenarchitektin" oder "Innenarchitekt" zu führen.

(5) Für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen, die Handwerksmeisterinnen oder Handwerksmeister aufgrund ihrer beruflichen Ausbildung und Erfahrung entwerfen können, dürfen auch Meisterinnen oder Meister des Maurer-, des Beton- und Stahlbetonbauer- oder des Zimmerer-Handwerks und Personen, die diesen nach § 7 Abs. 3 , 7 oder 9 der Handwerksordnung gleichgestellt sind, als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser bestellt werden. Das Gleiche gilt für staatlich geprüfte Technikerinnen und Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau.

(6) Die Absätze 3 bis 5 gelten nicht für

1. Stützmauern, selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Entwürfe, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach den Absätzen 3 bis 5 verfasst werden, wie Werbeanlagen und Behälter, und
3. Entwürfe einfacher Art, wenn ein Standsicherheitsnachweis nicht erforderlich ist.

§ 59

Unternehmer

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

(2) Der Unternehmer muss über die für seine Arbeiten erforderlichen Sachkenntnisse, Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen.

(3) Erfordern bestimmte Arbeiten außergewöhnliche Fachkenntnisse oder besondere Vorrichtungen, so kann die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder die oberste Bauaufsichtsbehörde allgemein durch Verordnung vorschreiben,

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

§ 60 NBauO

- aufgehoben -

§ 61

Verantwortlichkeit für den Zustand der baulichen Anlagen und Grundstücke

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

§ 62

Sonstige verantwortliche Personen

Verhalten sich andere als die in den §§ 57 bis 61 genannten Personen so, dass öffentliches Baurecht verletzt wird oder eine Verletzung zu besorgen ist, so richtet sich die Verantwortlichkeit nach § 6 des Niedersächsischen Gefahrenabwehrgesetzes .

Teil IX

Behörde

§ 63

Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Landkreise, die kreisfreien und die großen selbständigen Städte nehmen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden wahr, § 12 Abs. 1 Satz 3 der Niedersächsischen Gemeindeordnung findet keine Anwendung. Obere Bauaufsichtsbehörden sind die Bezirksregierungen. Oberste Bauaufsichtsbehörde ist das Fachministerium.

(2) Die 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 § 64 erfüllt. Hat eine Gemeinde bis zum 1. August 1977 die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrgenommen so bleiben ihr diese Aufgaben übertragen. Die Übertragung kann in den Fällen der Sätze 1 und 2 widerrufen werden, wenn die Gemeinde dies beantragt oder die Voraussetzungen des § 64 nicht erfüllt. § 12 Abs. 1 Satz 2 und § 137 der Niedersächsischen Gemeindeordnung gelten sinngemäß.

§ 63a

Übertragung der Bauaufsicht auf Gemeinden für bestimmte bauliche Anlagen

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann einer Gemeinde oder Samtgemeinde auf Antrag die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen für Wohngebäude geringer Höhe sowie

Nebengebäude und Nebenanlagen für diese Wohngebäude in Baugebieten, die ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs als Kleinsiedlungsgebiete oder als reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete festsetzt. § 63 Abs. 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(2) In Gemeinden und Samtgemeinden, denen nach Absatz 1 Teilaufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen worden sind, genügt es, wenn anstelle von Bediensteten des höheren technischen Verwaltungsdienstes im Sinne von § 64 Abs. 2 Satz 1 Bedienstete beschäftigt werden, die mindestens einen Fachhochschulabschluss der Fachrichtung Architektur, Städtebau oder konstruktiver Ingenieurbau erworben haben.

(3) Gemeinden und Samtgemeinden, denen Teilaufgaben nach Absatz 1 übertragen worden sind, nehmen nicht die Aufgaben der unteren Denkmalschutzbehörde wahr.

(4) Absatz 1 gilt nicht für Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden.

§ 64

Besetzung und Ausstattung der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Einrichtungen auszustatten.

(2) Den Bauaufsichtsbehörden müssen Bedienstete mit der Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst angehören, die die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben. Ausnahmen von Satz 1 kann die oberste Bauaufsichtsbehörde zulassen, wenn anderweitig sichergestellt ist, dass die Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen werden.

§ 65

Aufgaben und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Bauaufsichtsbehörden haben, soweit erforderlich, darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass bauliche Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Sie haben in diesem Rahmen auch die Verantwortlichen zu beraten.

(2) Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden im übertragenen Wirkungskreis tätig.

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

(4) Die oberen Bauaufsichtsbehörden üben die Fachaufsicht über die unteren Bauaufsichtsbehörden sowie über die Bezirksschornsteinfegermeisterinnen und Bezirksschornsteinfegermeister hinsichtlich der Aufgaben nach § 40 Abs. 8 aus. Sie sind auch in den Fällen des § 63 Abs. 2 nächsthöhere Behörde.

(5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde übt die Fachaufsicht über die oberen und unteren Bauaufsichtsbehörden aus. Sie kann einzelne Befugnisse, die ihr nach diesem Gesetz zustehen, auf andere Behörden des Landes übertragen.

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

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

§ 66

Übertragung von Aufgaben der Bauaufsicht auf andere Stellen

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung

1. einzelne Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden, wie Teile der Prüfung von Bauvorlagen, der Bauüberwachung und der Bauabnahmen sowie der Überprüfung von Anlagen nach § 87 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. bestimmen, dass die Übertragung nach Nummer 1 von den Bauaufsichtsbehörden vorgenommen werden kann,
3. das Anerkennungsverfahren, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen regeln, insbesondere auch eine Altersgrenze festsetzen,
4. eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern sowie
5. die Fachaufsicht über die Personen oder Stellen nach Nummer 1 regeln.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann widerruflich oder befristet die Zuständigkeit für

1. die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 28c Abs. 1 und 3),
2. Ausführungsgenehmigungen für fliegende Bauten, Ausnahmen und Befreiungen für genehmigungsfreie fliegende Bauten und Gebrauchsabnahmen fliegender Bauten

auf eine Behörde auch eines anderen Landes oder auf eine andere Stelle oder Person übertragen, die die Gewähr dafür bietet, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden, und die der Aufsicht einer oberen Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann Vergütungen, Gebühren und Auslagen für die Tätigkeit der in den Absätzen 1 und 2 genannten Personen und Stellen sowie der in § 28c genannten Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen durch Verordnung nach den Grundsätzen des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes regeln.

§ 67

- aufgehoben -

Teil X

Genehmigungsverfahren

§ 68

Genehmigungsvorbehalt

(1) Baumaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigung), soweit sich aus Absatz 2 und den §§ 69 bis 70 , 82 und 84 nichts anderes ergibt.

(2) Eine Erlaubnis, die in einer Verordnung nach § 11 des Gerätesicherheitsgesetzes in der Fassung vom 11. Mai 2001 (BGBl. I S. 866), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. März 2002 (BGBl. I S. 1163), vorgesehen ist, schließt eine Baugenehmigung ein, wenn die Erlaubnis davon abhängt, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Unberührt bleiben Vorschriften des Bundes- und Landesrechts, nach denen weitere behördliche Entscheidungen eine Baugenehmigung einschließen.

§ 69

Genehmigungsfreie Baumaßnahmen

(1) Die im Anhang genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen dürfen in den dort festgelegten Grenzen ohne Baugenehmigung errichtet oder in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung weitere bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen vom Baugenehmigungsvorbehalt freistellen, soweit sie nach Ausmaß und möglichen Auswirkungen nicht über die im Anhang genannten baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen hinausgehen.

(3) Ohne Baugenehmigung dürfen abgebrochen oder beseitigt werden

1. Gebäude, ausgenommen Hochhäuser,
2. bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind,
3. die im Anhang genannten Teile baulicher Anlagen.

(4) Keiner Baugenehmigung bedürfen

1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das öffentliche Baurecht an die bauliche Anlage in der neuen Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen stellt,
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 für Bäder oder Toiletten.

(5) Keiner Baugenehmigung bedarf die Instandhaltung.

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

§ 69a

Genehmigungsfreie Wohngebäude

(1) Keiner Baugenehmigung bedarf in Baugebieten, die ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs als Kleinsiedlungsgebiete oder als reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete festsetzt, die Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe, Nebengebäuden und Nebenanlagen für diese Wohngebäude, ausgenommen unterirdische Garagen mit mehr als 100 qm Nutzfläche, wenn

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,
2. 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 die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragen wird,
3. der Bauherr eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser im Sinne des § 58 Abs. 1 und 2 bestellt hat, die oder der den Anforderungen nach § 58 Abs. 3 Nr. 1, 2 oder 3 entspricht und ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert ist; der Bauherr darf selbst als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser tätig sein, wenn er den genannten Anforderungen entspricht,
4. die Nachweise über die Standsicherheit von einer Architektin oder einem Architekten oder einer Bauingenieurin oder einem Bauingenieur erstellt sind, die oder der in eine der hierfür bestimmten

von der Architekten- und Ingenieurkammer für die jeweilige Fachrichtung geführten Listen eingetragen ist und ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert ist,

5. die Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz von einer Person aufgestellt worden sind, die den Anforderungen nach Nummer 4 oder nach § 58 Abs. 3 Nr. 1, 2 oder 3 entspricht.

(2) Absatz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, die nach Durchführung dieser Baumaßnahmen bauliche Anlagen im Sinne des Absatzes 1 sind.

(3) Der Bauherr hat bei der Gemeinde einzureichen

1. den Entwurf, ausgenommen die bautechnischen Nachweise,

1. eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, dass

   a) die Voraussetzungen für die Freistellung vom Baugenehmigungsvorbehalt nach Absatz 1 Nrn. 1 und 3 bis 5 vorliegen,

   b) der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht und

   c) die von Sachverständigen im Sinne des § 58 Abs. 2 Satz 2 gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt sind,

1. eine Erklärung von Sachverständigen im Sinne des § 58 Abs. 2 Satz 2 , dass die von ihnen gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

(4) Die Gemeinde hat dem Bauherrn, 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, innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen nach Absatz 3 die Bestätigung nach Absatz 1 Nr. 2 Buchst. a und b auszustellen. Eine darüber hinausgehende Prüfpflicht besteht nicht. Liegt eine der Voraussetzungen nach Absatz 1 Nr. 2 nicht vor, so ist dies dem Bauherrn ebenfalls innerhalb der Frist nach Satz 1 mitzuteilen. Bestätigt die Gemeinde die Voraussetzungen nach Satz 1 oder beantragt sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs , so legt sie, wenn sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Ausfertigung ihrer Bestätigung an den Bauherrn mit den Unterlagen nach Absatz 3 der Bauaufsichtsbehörde vor. Über den Antrag auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen zu entscheiden. Teilt die Gemeinde dem Bauherrn mit, dass die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs nicht gesichert ist, so hat sie ihm gleichzeitig die vorgelegten Unterlagen zurückzugeben.

(5) Mit der Baumaßnahme darf begonnen werden, sobald die Bestätigung der Gemeinde nach Absatz 1 Nr. 2 beim Bauherrn vorliegt. Will der Bauherr mit der Baumaßnahme mehr als drei Jahre, nachdem sie nach Satz 1 zulässig geworden ist, beginnen, so gelten die Absätze 3 und 4 entsprechend.

(6) Die Durchführung der Baumaßnahme darf von dem Entwurf nicht abweichen.

(7) Der Entwurf einschließlich der bautechnischen Nachweise muss während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorgelegt werden können.

(8) Der Bauherr kann verlangen, dass für Baumaßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(9) Die vorstehenden Vorschriften sind nicht anzuwenden, soweit Baumaßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 schon nach anderen Vorschriften keiner Baugenehmigung bedürfen.

(10) Eine nach den vorstehenden Vorschriften genehmigungsfreie Baumaßnahme bedarf auch dann, wenn nach ihrer Durchführung die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt wird, keiner Baugenehmigung.

§ 70

Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen

(1) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung, die Änderung und der Abbruch oder die Beseitigung von Brücken, Durchlässen, Tunneln, 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 wasserbautechnisch ausgebildetes Personal hat (§ 168 Abs. 4 des Niedersächsischen Wassergesetzes), die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht.

(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung, die Änderung und der Abbruch oder die Beseitigung von Betriebsanlagen der Straßenbahnen (§ 4 des Personenbeförderungsgesetzes), ausgenommen oberirdische Gebäude.

(3) Keiner Baugenehmigung bedürfen

1. Baumaßnahmen innerhalb vorhandener Gebäude, ausgenommen Nutzungsänderungen,
2. die Änderung des Äußeren vorhandener Gebäude, wenn sie deren Rauminhalt nicht vergrößert,
3. der Abbruch von Gebäuden,

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

(4) § 69 Abs. 6 gilt entsprechend.

§ 71

Bauantrag und Bauvorlagen

(1) Der Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag) ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.

(2) Zum Bauantrag sind alle für die Beurteilung der Baumaßnahmen und die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung nähere Vorschriften über Umfang, Inhalt und Form des Bauantrags und der Bauvorlagen erlassen.

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

§ 72

Beteiligung der Nachbarn

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

(2) Soll eine Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz von Nachbarn dienen, insbesondere von den Vorschriften über die Grenzabstände, zugelassen oder eine Befreiung von solchen Vorschriften erteilt werden, so soll die Bauaufsichtsbehörde den betroffenen Nachbarn, soweit sie erreichbar sind, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist geben. Auch sonst kann die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 verfahren, wenn eine Baumaßnahme möglicherweise Belange berührt, die durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts geschützt werden.

(3) Der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen die 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.

§ 73

Behandlung des Bauantrags

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

(2) Die Bauaufsichtsbehörde soll die Behandlung des Bauantrags unter Angabe der Gründe ablehnen, wenn die Bauvorlagen wesentliche Mängel aufweisen.

(3) Äußert sich eine Behörde, die im Baugenehmigungsverfahren beteiligt ist, nicht innerhalb eines Monats nach Anforderung der Stellungnahme oder verlangt sie nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe der Hinderungsgründe eine angemessene Nachfrist 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 zwei Monate 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.

§ 74

Bauvoranfrage; Bauvorbescheid

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

(2) Der Bauvorbescheid wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird. Im Übrigen gelten die §§ 71 bis 73 , 75 und 77 Sätze 2 bis 4 sinngemäß.

§ 75

Baugenehmigung

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig ist und soweit die Prüfung nicht entfällt, dem öffentlichen Baurecht entspricht. Bedarf die Baumaßnahme einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Baugenehmigungsverfahren, so darf die Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgüter hervorgerufen werden können.

(2) Bauliche Anlagen, die nur auf beschränkte Zeit errichtet werden dürfen oder sollen, Werbeanlagen und Warenautomaten können widerruflich oder befristet genehmigt werden. Behelfsbauten dürfen nur widerruflich oder befristet genehmigt werden.

(3) Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform.

(4) Hat ein Nachbar Einwendungen gegen die Baumaßnahme erhoben, so ist die Baugenehmigung mit dem Teil der Bauvorlagen, auf den sich die Einwendungen beziehen, auch ihm mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen.

(5) Die Baugenehmigung ist auf Antrag des Bauherrn auch Nachbarn, die keine Einwendungen erhoben haben, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen.

(6) Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen die Rechtsnachfolger des Bauherrn und der Nachbarn.

§ 75a

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

(1) Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für

1. Wohngebäude, ausgenommen Hochhäuser, auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung, wenn die Gebäude überwiegend Wohnungen und deren Nebenzwecken dienende Räume enthalten,
2. eingeschossige Gebäude bis 200 qm Grundfläche,
3. landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nicht mehr als einem Geschoss bis 1.000 qm Grundfläche und Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite; Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche und Gülle bleiben unberücksichtigt,
4. Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als drei Geschossen und bis 100 qm Grundfläche.

(2) Bei Gebäuden nach Absatz 1 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit

1. dem städtebaulichen Planungsrecht,
2. den §§ 7 bis 13,
3. den §§ 47 und 47a,
4. den Vorschriften über den Brandschutz und die Standsicherheit bei unterirdischen Garagen mit mehr als 100 qm Nutzfläche sowie bei Wohngebäuden, die nicht Gebäude geringerer Höhe sind,
5. den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts nach § 2 Abs. 10, bei Gebäuden nach Abs. 1 Nr. 3 erstreckt sich die Prüfung zusätzlich auf § 42 Abs. 2.

(3) Die Nachweise über die Standsicherheit müssen von einer Architektin oder einem Architekten oder einer Bauingenieurin oder einem Bauingenieur aufgestellt sein, die oder der in eine der hierfür bestimmten von der Architekten- und der Ingenieurkammer für die jeweilige Fachrichtung geführten Listen eingetragen ist. Die Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz müssen von einer Person aufgestellt sein, die den Anforderungen nach Satz 1 oder nach § 58 Abs. 3 Nr. 1, 2 oder 3 entspricht. Abweichend von den Sätzen 1 und 2 ist die Aufstellung der bautechnischen Nachweise auch von Personen zulässig, die nicht die dort genannten Voraussetzungen erfüllen; die von diesen Personen aufgestellten Nachweise sind abweichend von Absatz 2 zu prüfen.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Absatz 2 die Prüfung von Nachweisen über die Standsicherheit anordnen, wenn besondere statisch-konstruktive Nachweise oder Maßnahmen insbesondere wegen des Baugrundes erforderlich ist.

(5) Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren entfällt die Prüfung von Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung vom 20. März 1975 (BGBl. I S. 729) , zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. August 2002 (BGBl. I S. 3412), für Verkaufsstätten, Gaststätten, Hotels und Arbeitsstätten, die der Büronutzung dienen sowie Gebäude mit Arbeitsstätten, deren Grundfläche insgesamt nicht mehr als 200 qm betragen. Für Gebäude mit sonstigen Arbeitsstätten sind die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit den §§ 14 bis 16 und 19 der Arbeitsstättenverordnung zu prüfen.

(6) Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gilt auch für die Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die nach Durchführung dieser Maßnahme bauliche Anlagen im Sinne der Absätze 1 oder 5 sind oder werden.

(7) Über erforderliche Ausnahmen und Befreiungen von Vorschriften, die nach Absatz 2 oder 5 nicht geprüft werden, wird auf besonderen Antrag entschieden.

(8) Bauabnahmen erstrecken sich nicht auf die Anforderungen, deren Einhaltung nicht zu prüfen ist.

(9) Der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung einzureichen

1. eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, dass
   a) die Voraussetzungen für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren vorliegen,
   b) der Entwurf, soweit eine Prüfung der Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht nicht bereits nach den Absätzen 2 und 5 erfolgt, dem öffentlichen Baurecht entspricht,
   c) die von Sachverständigen im Sinne des § 58 Abs. 2 Satz 2 gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt sind, soweit diese Prüfung nicht bereits nach den Absätzen 2 und 5 erfolgt,
2. eine Erklärung von Sachverständigen im Sinne des § 58 Abs. 2 Satz 2 , dass die von ihnen gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen, soweit diese nicht bereits nach den Absätzen 2 und 5 zu prüfen sind.

§ 76

Teilbaugenehmigung

(1) Ist 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). § 75 gilt sinngemäß.

(2) 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.

§ 77

Geltungsdauer

Die 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 unterbrochen worden ist. Wird die Baugenehmigung oder die Teilbaugenehmigung angefochten, so wird der Lauf der Frist bis zur rechtskräftigen Entscheidung gehemmt. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

§ 78

Durchführung genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen

(1) Vor Erteilung der Baugenehmigung darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden. Sie darf nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall anordnen, dass die Absteckung der Grundfläche der baulichen Anlage und deren Höhenlage vor Baubeginn von ihr abgenommen werden müssen.

(3) Baugenehmigung und Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können.

§ 79

Bauüberwachung

(1) Die Bauaufsichtsbehörde überwacht, soweit erforderlich, die Durchführung genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen. Sie kann sich dabei auf Stichproben beschränken. Sie kann verlangen, dass Beginn und Ende bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden.

(2) Die mit der Überwachung 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. Sie dürfen Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich auch aus fertigen Bauteilen, entnehmen und prüfen oder prüfen lassen. Der 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 amtlicher Nachweis eines Katasteramtes, 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.

(4) Ist für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen ein Nachweis über den Wärmeschutz erforderlich, so hat der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde spätestens vor Ingebrauchnahme der baulichen Anlage eine Bescheinigung einer oder eines Sachverständigen darüber vorzulegen, dass die Baumaßnahmen entsprechend dem Nachweis über den Wärmeschutz durchgeführt worden sind. Die Sachverständigen müssen die Anforderungen nach § 58 Abs. 3 oder 5 erfüllen.

§ 80

Bauabnahmen

(1) Soweit es bei genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen zur Wirksamkeit der Bauüberwachung, namentlich zur Beurteilung kritischer Bauzustände, erforderlich ist, kann in der Baugenehmigung, der Teilbaugenehmigung oder Typengenehmigung, 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) Bei der Rohbauabnahme müssen alle Teile der baulichen Anlage sicher zugänglich sein, die für die Standsicherheit, den Brandschutz sowie den Schall- und Wärmeschutz wesentlich sind. Sie sind, soweit möglich, offen zu halten, damit Maße und Ausführungsart geprüft werden können.

(3) Der Bauherr hat rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahmen gegeben sind. Der Bauherr oder die Unternehmer haben auf Verlangen die für die Abnahmen erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte zur Verfügung zu stellen.

(4) Zur Rohbauabnahme muss über die Tauglichkeit der Schornsteine oder anderen Abgasanlagen, zur Schlussabnahme muss über die sichere Benutzbarkeit der Feuerungsanlagen die Bescheinigung der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder des Bezirksschornsteinfegermeisters vorliegen.

(5) Bei Beanstandungen kann die Abnahme abgelehnt werden, außer wenn die Mängel geringfügig sind. Über die Abnahme ist eine Bescheinigung auszustellen (Abnahmeschein).

(6) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass bestimmte Bauarbeiten erst nach einer gemäß Absatz 1 Nr. 1 oder 2 angeordneten Abnahme durchgeführt oder fortgesetzt werden. Sie kann aus

Gründen des § 1 Abs. 1 auch verlangen, dass eine bauliche Anlage erst nach der Schlussabnahme in Gebrauch genommen wird.

§ 81

Einschränkung der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren und der Bauüberwachung

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung bestimmen, dass

1. im Baugenehmigungsverfahren die Vereinbarkeit von Baumaßnahmen mit bestimmten Anforderungen des öffentlichen Baurechts nicht geprüft oder die Prüfung auf bestimmte Anforderungen beschränkt wird und
2. die Bauüberwachung eingeschränkt wird oder entfällt,

soweit Gefahren für Leben oder Gesundheit nicht zu erwarten sind oder Verantwortliche nach § 57 , 58 oder 59 die Gewähr dafür bieten, dass das öffentliche Baurecht eingehalten wird.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung bestimmen, welche Anforderungen die Verantwortlichen zu erfüllen haben und wie nachgewiesen wird, dass diese Anforderungen erfüllt sind. Sie kann dabei insbesondere

1. Mindestanforderungen an die Fachkenntnis sowie in zeitlicher und sachlicher Hinsicht an die Berufserfahrung festlegen,
2. eine laufende Fortbildung vorschreiben,
3. die Befähigungen, die durch Prüfungen nachzuweisen sind, bestimmen,
4. den Nachweis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung fordern,
5. Altersgrenzen festsetzen und
6. für Prüfungen die Bestellung und die Zusammensetzung der Prüfungsorgane sowie das Prüfverfahren regeln.

§ 82

Bauaufsichtliche Zustimmung

(1) Wenn der Bund oder ein Land Bauherr ist und durch Bedienstete mit der Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst in der Fachrichtung Hochbau oder Bauingenieurwesen die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht, tritt an die Stelle einer sonst erforderlichen Baugenehmigung die Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde. Dies gilt entsprechend für Baumaßnahmen anderer Bauherren, wenn das Staatliche Baumanagement Niedersachsen oder die Klosterkammer Hannover nach Satz 1 tätig wird.

(2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der oberen Bauaufsichtsbehörde einzureichen. § 71 Abs. 2 und 3 , §§ 72 , 73 Abs. 2 bis 5 , §§ 74 und 75 , §§ 76 , 77 und 78 Abs. 1 gelten für das Zustimmungsverfahren sinngemäß. Die Gemeinde ist, soweit nicht andere Vorschriften eine weitergehende Beteiligung erfordern, zu der Baumaßnahme zu hören.

(3) Im Zustimmungsverfahren wird die Baumaßnahme nur auf ihre Vereinbarkeit mit

1. den §§ 7 bis 13, 47, den Vorschriften über den Brandschutz, ausgenommen die Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile,
2. dem städtebaulichen Planungsrecht und
3. dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz

geprüft und, falls erforderlich, die Entscheidung nach § 13 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes getroffen. Wenn die das Staatliche Baumanagement Niedersachsen die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht, entfällt auch die Prüfung nach Nummer 1, nicht jedoch die Prüfung nach § 47 Abs. 6 . Soweit es der Bauherr verlangt, ist ohne die Beschränkungen nach den Sätzen 1 und 2 über die Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit öffentlichem Baurecht zu entscheiden.

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

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

§ 83

Typenprüfung

(1) Für bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet oder verwendet werden sollen, können die Nachweise der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes oder der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile allgemein geprüft werden (Typenprüfung). Fliegende Bauten (§ 84) unterliegen nicht der Typenprüfung.

(2) Die Typenprüfung wird auf schriftlichen Antrag von Prüfämtern für Baustatik durchgeführt. Soweit die Typenprüfung ergibt, dass die Ausführung dem öffentlichen Baurecht entspricht, ist dies durch Bescheid festzustellen. Diese Bescheide dürfen nur widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt werden, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens fünf Jahre verlängert werden. § 71 Abs. 2 und § 77 Satz 4 gelten sinngemäß.

(3) Ein Bescheid über eine Typenprüfung macht die Baugenehmigung nicht entbehrlich.

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

§ 84

Genehmigung fliegender Bauten

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

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

1. für die im Anhang genannten fliegenden Bauten,
2. unter den Voraussetzungen des § 82 Abs. 1,
3. für fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde bestimmt, welche Bauaufsichtsbehörde für Ausführungsgenehmigungen zuständig ist.

(4) Die Ausführungsgenehmigung wird auf schriftlichen Antrag für eine bestimmte Frist, längstens für fünf Jahre, erteilt. Sie kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens fünf Jahre verlängert werden. Die Ausführungsgenehmigung und deren Verlängerung werden in einem Prüfbuch erteilt, dem eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen beizufügen ist.

(5) Der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel seines Wohnsitzes oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines fliegenden Baues an Dritte der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen.

(6) Die Aufstellung fliegender Bauten, die einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, muss rechtzeitig vorher der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuchs angezeigt werden. Diese Bauten dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde sie abgenommen hat (Gebrauchsabnahme). Das Ergebnis der

Gebrauchsabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall auf die Gebrauchsabnahme verzichten.

(7) Die Bauaufsichtsbehörde hat die notwendigen Auflagen zu machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch fliegender Bauten zu untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, besonders weil die Betriebs- oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. Wird die Aufstellung oder der Gebrauch aufgrund von Mängeln am fliegenden Bau untersagt, so ist dies in das Prüfbuch einzutragen; die für die Ausführungsgenehmigung zuständige Bauaufsichtsbehörde ist zu benachrichtigen. Das Prüfbuch ist einzuziehen und der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.

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

(9) § 69 Abs. 2 , § 71 Abs. 2 , § 75 Abs. 1 , § 77 Satz 4 , § 80 Abs. 3 und 5 sowie § 81 gelten sinngemäß.

(10) Die Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.

T e i l XI

Sonstige Vorschriften über die Bauaufsicht

§ 85

Ausnahmen

(1) Ausnahmen, die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes vorgesehen sind, können zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

(2) Eine Ausnahme wird, wenn eine Baugenehmigung oder eine Entscheidung nach § 74, 76, 82, 83, 84 oder 94 von ihr abhängt, durch die Baugenehmigung oder die andere Entscheidung zugelassen, anderenfalls durch besondere schriftliche Entscheidung.

(3) Über Ausnahmen für die in § 82 genannten Baumaßnahmen entscheidet die obere Bauaufsichtsbehörde.

(4) Die Absätze 2 und 3 gelten auch für Ausnahmen nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, soweit nichts Abweichendes bestimmt ist.

§ 86

Befreiungen

(1) Von Vorschriften dieses Gesetzes oder von Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes kann auf ausdrücklichen Antrag Befreiung erteilt werden, wenn

1. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
2. das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert.

(2) § 85 Abs. 2 bis 4 gilt für Befreiungen entsprechend. Es ist anzugeben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang Befreiung erteilt wird.

§ 87

Regelmäßige Überprüfung

Soweit dies erforderlich ist, um die Erfüllung der Anforderungen nach § 1 zu sichern, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde allgemein durch Verordnung oder die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall eine regelmäßige Überprüfung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen durch die Bauaufsichtsbehörde oder durch Sachkundige, Sachverständige oder amtlich anerkannte Sachverständige vorschreiben und Art, Umfang, Häufigkeit und Nachweis der Überprüfung näher regeln.

§ 88

Betreten der Grundstücke und der baulichen Anlagen

Bedienstete und sonstige Beauftragte der in § 63 genannten Behörden dürfen in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und bauliche Anlagen einschließlich der Wohnungen auch gegen den Willen der Betroffenen betreten. Sind 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. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes wird insoweit eingeschränkt.

§ 89

Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen

(1) Widersprechen bauliche 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. Sie kann namentlich

1. die Einstellung rechtswidriger oder die Ausführung erforderlicher Arbeiten verlangen,
2. die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit dem CE-Zeichen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) oder mit dem Ü-Zeichen (§ 28 Abs. 4) gekennzeichnet sind oder ein erforderliches CE- oder Ü-Zeichen nicht tragen,
3. die Verwendung von Bauprodukten, die entgegen § 28 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet sind, untersagen und deren Kennzeichnung entwerten oder beseitigen lassen,
4. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen anordnen,
5. die Benutzung von baulichen Anlagen untersagen, insbesondere Wohnungen für unbewohnbar erklären.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde hat ihre Anordnungen an die Personen zu richten, die nach den §§ 57 bis 62 verantwortlich sind. Nach Maßgabe der §§ 8 , 80 bis 86 des Niedersächsischen Gefahrenabwehrgesetzes kann sie auch nicht verantwortliche Personen in Anspruch nehmen. Die Anordnungen gelten auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

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

(4) Die Bauaufsichtsbehörde kann nach Maßgabe der §§ 64 bis 74 des Niedersächsischen Gefahrenabwehrgesetzes Zwangsmittel anwenden. Sie kann ferner bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen oder Arbeitsstellen versiegeln und Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Hilfsmittel sicherstellen, soweit dies zur Durchsetzung von Anordnungen nach Absatz 1 erforderlich ist.

§ 90

- aufgehoben -

§ 91

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Baugenehmigung (§ 68 Abs. 1) oder abweichend von der Baugenehmigung durchführt oder durchführen lässt,
2. eine bauliche Anlage entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach § 80 Abs. 6 Satz 2 benutzt,
3. fliegende Bauten ohne die erforderliche Ausführungsgenehmigung (§ 84 Abs. 2) aufstellt oder entgegen § 84 Abs. 6 ohne Anzeige aufstellt oder ohne die erforderliche Gebrauchsabnahme (§ 84 Abs. 6) in Gebrauch nimmt,
4. als Bauherr die in § 57 Abs. 4 und 6 vorgeschriebenen Mitteilungen an die Bauaufsichtsbehörde unterlässt,
5. als Unternehmer entgegen § 59 Abs. 1 Satz 2 die vorgeschriebenen Nachweise nicht erbringt oder nicht auf der Baustelle bereithält,
6. Bauarbeiten ohne Abgrenzungen, Warnzeichen, Schutzvorrichtungen oder Schutzmaßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nach § 17 Abs. 1 oder 2 erforderlich sind,
7. als Bauherr das nach § 17 Abs. 3 erforderliche Bauschild nicht aufstellt,
8. als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser oder als Sachverständige oder Sachverständiger eine Erklärung nach § 69a Abs. 3 Nr. 2 oder 3 oder nach § 75a Abs. 9 Nr. 1 abgibt, die unrichtig ist,
9. eine Baumaßnahme nach § 69a ohne die Bestätigung nach § 69a Abs. 1 Nr. 2 oder nach Ablauf der Frist des § 69a Abs. 5 Satz 2 durchführt oder durchführen lässt,
10. in Fällen des § 69a eine Baumaßnahme entgegen § 69a Abs. 6 abweichend von dem Entwurf durchführt oder durchführen lässt,
11. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 28 Abs. 4 vorliegen,
12. Bauprodukte entgegen § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ohne das Ü-Zeichen verwendet,
13. Bauarten entgegen § 27 ohne allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder Zustimmung im Einzelfall anwendet.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden ist. Ein Bußgeld darf jedoch nur festgesetzt werden, wenn die Anordnung auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

(3) Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für bestimmte Tatbestände 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. 1, 3 und 8 bis 13 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) Bei Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nrn. 11 und 12 können die dort bezeichneten Bauprodukte eingezogen werden. § 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist anzuwenden.

§ 92

Baulasten

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten). Baulasten 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 beglaubigt oder in einer Vermessungsstelle nach § 1 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1985 (Nds. GVBl. S. 187), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. November 2001 (Nds. GVBl. S. 701), beglaubigt sein, wenn sie nicht von der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt wird.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann auf die Baulast verzichten, wenn ein öffentliches und privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Sie hat unter dieser Voraussetzung auf Antrag eines Beteiligten auf die Baulast zu verzichten. Vor dem Verzicht sind die Eigentümer der begünstigten Grundstücke zu hören. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam. Von der Eintragung sind die Eigentümer des belasteten Grundstücks und der begünstigten Grundstücke zu benachrichtigen.

§ 93

Baulastenverzeichnis

(1) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt.

(2) In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden, soweit ein öffentliches Interesse an der Eintragung besteht,

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

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

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung die Einrichtung des Baulastenverzeichnisses und das Eintragungsverfahren näher regeln.

§ 94

Grundstücksteilungen

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die diesem Gesetz, den Rechtsvorschriften aufgrund dieses Gesetzes oder dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze zuwiderlaufen. § 19 Abs. 2 und 3 Sätze 2 bis 5 sowie § 20 Abs. 2 bis 4 des Baugesetzbuchs gelten entsprechend.

(2) Eine Genehmigung ist nicht erforderlich

1. in den Fällen des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs,
2. wenn der Bund, das Land Niedersachsen oder eine Gebietskörperschaft, die Aufgaben einer unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, als Eigentümer oder Erwerber beteiligt ist,
3. wenn die Teilung dem Bau oder der Änderung einer öffentlichen Straße dient.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung nähere Vorschriften über Form und Inhalt des Genehmigungsantrags und der zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen erlassen.

Teil XII

Ausführungsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 95

Verordnungen

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung Vorschriften zur näheren Bestimmung der allgemeinen Anforderungen nach den §§ 1 , 5 bis 23 , 30 bis 49 und 53 erlassen.

(2) Für bestimmte bauliche Anlagen oder Räume besonderer Art oder Nutzung (§ 51) kann die oberste Bauaufsichtsbehörde durch Verordnung

1. die nach § 51 Abs. 1 zulässigen besonderen Anforderungen allgemein festsetzen,
2. abweichend von den §§ 5 bis 49 und 53 geringere Anforderungen vorschreiben, soweit es infolge der besonderen Art oder Nutzung unter Berücksichtigung des Zwecks der Vorschriften gerechtfertigt ist.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung

1. die Voraussetzungen festlegen, die Sachkundige, Sachverständige oder amtlich anerkannte Sachverständige, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes herangezogen werden können, zu erfüllen haben. Dabei können insbesondere Mindestanforderungen an die Ausbildung, die Fachkenntnisse und die Berufserfahrung gestellt sowie der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit gefordert werden;
2. a) das Anerkennungsverfahren nach § 28c Abs. 1 ,

   b) für amtlich anerkannte Sachverständige

   die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festlegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern;
3. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen, wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige fliegende Bauten, vorschreiben und entsprechend Nummer 1 Anforderungen an die fachkundigen Personen stellen und hierüber einen Nachweis verlangen.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund des § 11 des Gerätesicherheitsgesetzes und des § 16 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden. Sie kann die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen und Gebühren regeln sowie Zuständigkeiten auf Behörden übertragen, die nicht Bauaufsichtsbehörden sind.

§ 95a

Bekanntmachung abweichender Zuständigkeiten

Die Übertragung von Aufgaben und Zuständigkeiten nach § 63 Abs. 2 , § 63a Abs. 1 , § 66 Abs. 2 und § 84 Abs. 3 ist im Niedersächsischen Ministerialblatt bekannt zu machen.

§ 96

Technische Baubestimmungen

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann Regeln der Technik, die der Erfüllung der Anforderungen des § 1 dienen, als Technische Baubestimmungen im Niedersächsischen Ministerialblatt bekannt machen.

(2) Die Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten. Von ihnen darf abgewichen werden, wenn den Anforderungen des § 1 auf andere Weise ebenso wirksam entsprochen wird; § 24 Abs. 3 und § 27 bleiben unberührt.

§ 97

Verfahren beim Erlass örtlicher Bauvorschriften

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

(2) Ist anstelle einer Gemeinde eine andere Körperschaft für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständig, so gilt dies auch für den Erlass örtlicher Bauvorschriften.

§ 98

Örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen

Örtliche Bauvorschriften (§ 56) können in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 des Baugesetzbuchs als Festsetzungen aufgenommen werden.

§ 99

Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen

(1) Bauliche Anlagen, die vor dem 1. Januar 1974 rechtmäßig errichtet oder begonnen wurden oder am 1. Januar 1974 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 § 1 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) Soweit bauliche Anlagen an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen sind, können nach bisherigem Recht erteilte Baugenehmigungen ohne Entschädigung widerrufen werden. Dies gilt sinngemäß für Vorbescheide und Bauanzeigen.

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

§ 100

- aufgehoben -

§ 101

- aufgehoben -

§ 102

In-Kraft-Treten [1])

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1974 in Kraft. Die Vorschriften über die Ermächtigung zum Erlass von Verordnungen und örtlichen Bauvorschriften treten jedoch am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Anmerkung [1])

Diese Vorschrift betrifft das In-Kraft-Treten des Gesetzes in der ursprünglichen Fassung vom 23. Juli 1973 (Nds. GVBl. S. 259). Der Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der späteren Änderungen ergibt sich aus den in den Bekanntmachungen vom 6. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157) und 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. s. 199) sowie den in der vorangestellten Bekanntmachung näher bezeichneten Gesetzen.

Anhang

Genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

Ü b e r s i c h t

1. Gebäude
2. Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen
3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung und Fernmeldewesen
4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen
5. Behälter
6. Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe
7. Ausschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen
8. Bauliche Anlagen auf Camping- und Wochenendplätzen
9. Bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung
10. Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschilder
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 cbm - im Außenbereich nicht mehr als 20 cbm - Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen; Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Einstellplätze genehmigt oder nach § 69a genehmigungsfrei sind,

1.2 Gebäude bis 70 qm Grundfläche und 4 m Höhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen bestimmt sind und keine Feuerstätten haben,

1.3 Gewächshäuser mit nicht mehr als 30 cbm Brutto-Rauminhalt, im Außenbereich mit nicht mehr als 15 cbm Brutto-Rauminhalt, jedoch nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,

1.4 Gewächshäuser bis 4 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen,

1.5 Gartenlauben in einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz ,

1.6 Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder dem Schülertransport dienen, bis 20 qm Grundfläche,

1.7 Schutzhütten, wenn sie jedermann zugänglich sind, keine Aufenthaltsräume haben und von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts unterhalten werden.

2. Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen

2.1 Feuerungsanlagen, ausgenommen Schornsteine,

2.2 Schornsteine in und an vorhandenen Gebäuden,

2.3 Wärmepumpen,

2.4 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen,

2.5 Blockheizkraftwerke in Gebäuden.

3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung und Fernmeldewesen

3.1 Lüftungsleitungen, Leitungen von Klimaanlagen und Warmluftheizungen, Installationsschächte und Installationskanäle, die nicht durch Decken oder Wände, die feuerbeständig sein müssen, oder Gebäudetrennwände geführt werden,

3.2 Leitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Gas oder Wärme,

3.3 Brunnen,

3.4 Wasser- und Warmwasserversorgungsanlagen in genehmigten Gebäuden,

3.5 Abwasserbehandlungsanlagen für höchstens täglich 8 cbm häusliches Schmutzwasser,

3.6 Sanitärinstallationen, wie Toiletten, Waschbecken oder Badewannen, in Wohngebäuden und Wohnungen,

3.7 Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasser- und Niederdruckdampfheizungen,

3.8 bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser oder der Wasserwirtschaft dienen, wie Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen, wenn sie eine Grundfläche von höchstens 20 qm und eine Höhe von nicht mehr als 4 m haben

4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen

4.1 Masten und Unterstützungen für Freileitungen und für Fernsprechleitungen,

4.2 Antennenanlagen, die als solche nicht höher als 10 m sind,

4.3 ortsveränderliche Antennenanlagen, die für höchstens drei Monate aufgestellt werden,

4.4 Sirenen und deren Masten,

4.5 Signalhochbauten der Landesvermessung,

4.6 Unterstützungen von Seilbahnen, die der Lastenbeförderung dienen und nicht über öffentliche Verkehrsflächen führen,

4.7 Fahnenmasten,

4.8 Blitzschutzanlagen.

5. Behälter

5.1 Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe - ausgenommen Jauche und Gülle - bis 1 cbm Behälterinhalt, in Gebäuden oder im Erdreich auch mit mehr als 1 cbm Behälterinhalt, einschließlich Rohrleitungen, Auffangräumen und Auffangvorrichtungen sowie der zugehörigen Betriebs- und Sicherheitseinrichtungen und Schutzvorkehrungen; in Gebäuden oder Brandabschnitten, in denen mehr als 5.000 l Heizöl gelagert werden, dürfen Behälter für Heizöl nur in den dafür genehmigten Räumen aufgestellt werden,

5.2 Gärfutterbehälter bis 6 m Höhe,

5.3 Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t; unberührt bleiben Vorschriften, nach denen vor Inbetriebnahme solcher Behälter deren ordnungsgemäße Aufstellung bescheinigt werden muss,

5.4 Behälter für nicht verflüssigte Gase bis 6 cbm Behälterinhalt,

5.5 transportable Behälter für feste Stoffe,

5.6 Behälter bis 50 cbm Rauminhalt und bis 3 m Höhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nicht für Gase, brennbare Flüssigkeiten oder wassergefährdende Stoffe, insbesondere Jauche und Gülle, bestimmt sind,

5.7 Behälter für Regenwasser bis 50 cbm Rauminhalt.

6. Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe

6.1 Einfriedungen bis 1, 80 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 16 , im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,

6.2 Stützmauern bis 1, 50 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 16 ,

6.3 offene Einfriedungen ohne Sockel, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,

6.4 Durchlässe und Brücken bis 5 m Lichtweite.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen

7.1 Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 3 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht der Herstellung von Teichen dienen oder nicht mehr als 300 qm Fläche haben,

7.2 künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche bis 15 cbm Rauminhalt,

7.3 Erkundungsbohrungen.

8. Bauliche Anlagen auf Camping- und 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. Bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung

9.1 Bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen oder Pergolen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,

9.2 Vorrichtungen zum Teppichklopfen und Wäschetrocknen,

9.3 bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von genehmigten Sport- und 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 Trimmpfade,

9.6 Sprungschanzen bis 10 m Höhe,

9.7 Wasserbecken bis 100 cbm Beckeninhalt, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,

9.8 luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen bis 100 qm Grundfläche für Schwimmbecken, die nach Nummer 9.7 genehmigungsfrei sind,

9.9 Sprungtürme und Rutschbahnen bis jeweils 10 m Höhe in genehmigten Freibädern,

9.10 Stege ohne Aufbauten in und an Gewässern,

9.11 Wildfütterungsstände,

9.12 Hochsitze mit einer Nutzfläche bis 4 qm,

9.13 Loipen und die dazugehörigen baulichen Anlagen, ausgenommen Gebäude.

10. Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschilder

10.1 Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 qm,

10.2 vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, wenn die Anlagen nicht fest mit dem Boden oder anderen baulichen Anlagen verbunden sind,

10.3 Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,

10.4 Werbeanlagen, die vorübergehend zu öffentlichen Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden,

10.5 Warenautomaten,

10.6 Hinweisschilder an öffentlichen Straßen über das Fahrverhalten,

10.7 Orientierungs- und Bildtafeln über Wanderwege, Lehrpfade und über die nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten Teile von Natur und Landschaft.

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

11.1 Fliegende Bauten bis 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden,

11.2 Gerüste,

11.3 Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,

11.4 vorübergehend genutzte, unbefestigte Lagerplätze für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und erwerbsgärtnerische Erzeugnisse, wie Kartoffel-, Rübenblatt- und Strohmieten,

11.5 Zelte, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen und nur vorübergehend aufgestellt werden,

11.6 Zelte, die dem Wohnen dienen und nur gelegentlich für höchstens drei Tage auf demselben Grundstück aufgestellt werden, es sei denn, dass auf dem Grundstück und in dessen Nähe gleichzeitig mehr als zehn Personen zelten,

11.7 Zelte, die fliegende Bauten sind, mit einer Grundfläche bis zu 75 qm,

11.8 bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten nur vorübergehend errichtet werden und die keine fliegenden Bauten sind,

11.9 bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten,

11.10 bauliche Anlagen, die dem Verkauf landwirtschaftlicher Produkte durch den Erzeuger dienen und nicht fest mit dem Boden verbunden sind, ausgenommen Gebäude,

11.11 Fliegende Bauten bis 5 m Höhe, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,

11.12 Bühnen, die fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstiger Aufbauten, bis 5 m Höhe, mit einer Grundfläche bis 100 qm und einer Fußbodenhöhe bis 1, 50 m.

12. Tragende und nichttragende Bauteile

12.1 Wände, Decken, Pfeiler, Stützen und Treppen - ausgenommen Außenwände, Gebäudetrennwände und Dachkonstruktionen - in fertig gestellten Wohngebäuden und fertig gestellten Wohnungen, jedoch nicht in Hochhäusern,

12.2 Wände und Decken, die weder tragend noch aussteifend sind und nicht feuerbeständig oder feuerhemmend sein müssen, in fertig gestellten Gebäuden,

12.3 Verkleidungen und Dämmschichten in fertig gestellten Wohngebäuden und fertig gestellten Wohnungen,

12.4 Verkleidungen und Dämmschichten, die weder schwer entflammbar noch nicht brennbar sein müssen, in fertig gestellten Gebäuden.

13. Fenster, Türen, Außenwände und Dächer

13.1 Öffnungen für Fenster und Türen in fertig gestellten Wohngebäuden und fertig gestellten Wohnungen,

13.2 Fenster und Türen innerhalb vorhandener Öffnungen,

13.3 Fenster- und Rollläden,

13.4 Außenwandverkleidung, Verblendung und Verputz fertig gestellter baulicher Anlagen, die kein sichtbares Holzfachwerk haben,

13.5 Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene 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 im Flurbereinigungsverfahren vorläufig festgestellten Wege- und Gewässerplans, ausgenommen Gebäude, Brücken und Stützmauern,

14.2 Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,

14.3 Regale, insbesondere Hochregale,

14.4 Denkmale und Skulpturen bis 3 m Höhe sowie Grabdenkmale auf Friedhöfen,

14.5 bewegliche Sonnendächer (Markisen), die keine Werbeträger sind,

14.6 Stellplätze für Personen-Kraftfahrzeuge bis 50 qm Nutzfläche je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, ausgenommen notwendige Einstellplätze,

14.7 Fahrradabstellanlagen, ausgenommen notwendige Fahrradabstellanlagen; Gebäude müssen jedoch an mindestens einer Seite vollständig offen sein,

14.8 Fahrzeugwaagen,

14.9 Rückewege, die einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,

14.10 Lager- und Abstellplätze für die Anzucht und den Handel mit Pflanzen und Pflanzenteilen,

14.11 Personenaufzüge, die zur Beförderung von nur einer Person bestimmt sind.