

Verfahrensfreiheit

- Für eine Reihe von kleineren baulichen Anlagen, beispielsweise für Abstellgebäude und Carports/Garagen bestimmter Größenordnungen, besteht Verfahrensfreiheit. Für sie entfällt auch ein Anzeigeverfahren bei der Gemeinde oder der Bauaufsicht.
- Welche baulichen Anlagen verfahrensfrei errichtet werden dürfen, kann bei der Bauaufsicht des Landkreises erfragt werden.
- Auch wenn bauliche Anlagen verfahrensfrei errichtet werden dürfen, müssen alle Anforderungen des öffentlichen Baurechts eingehalten werden. Hierfür übernimmt der Bauherr die Verantwortung.

Zivilrechtliche Regelungen zum Nachbarschutz

- Neben den oben aufgeführten öffentlich-rechtlichen Regelungen wird aus Gründen der Vollständigkeit auf das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz hingewiesen.
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen müssen auch die sich hieraus ergebenden Anforderungen, insbesondere des dritten Abschnittes über Grenzwälle, berücksichtigt werden.
- Es handelt sich hierbei um zivilrechtliche Bestimmungen. Entsprechende Fragestellungen wären auf dem privatrechtlichen Weg zu klären.

Ortsrecht, Regelungen des Baugesetzbuches

- Die Gemeinden haben aufgrund der ihnen gesetzlich zugewiesenen Aufgaben der örtlichen Planung (Planungshoheit) die Möglichkeit, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften individuelles Ortsrecht zu schaffen. So kann hierdurch beispielsweise die äußere Gestaltung der baulichen Anlage besonders geregelt sein.
- Inwieweit ein Grundstück von solchen Regelungen betroffen ist, kann bei den Bauämtern der Gemeinden bzw. Samtgemeinden oder bei der Bauaufsicht erfragt werden.



Landkreis **Lüneburg**
Der Landrat

bauen

FachDienst
bauen
Bauen
Wohnen
Erhalten

Landkreis Lüneburg
FachDienst bauen

Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg

Info-Line: 04131/26-1026

Fax: 04131/26-1712

www.lueneburg.de

bauen@landkreis.lueneburg.de

Aufgestellt: H. Suder-Sommer und E. Gückler,
Stand: März 2013

Information zu
genehmigungsfreien Wohngebäuden § 62 NBauO
und verfahrensfreien Maßnahmen § 60 NauO

Planungshilfe für Bauherren

Diese Information ist als Planungs- und Entscheidungshilfe für Bauherren gedacht, die ein genehmigungsfreies Wohngebäude errichten wollen. Die Regelung schließt Nebengebäude und Nebenanlagen für ein solches Wohngebäude ein. Sie gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen. Voraussetzung ist, dass es sich nach durchgeführter Baumaßnahme um Gebäude der hier aufgeführten Art handelt.

In dem Flyer werden die wesentlichen Anforderungen erläutert. Für eine abschließende Darstellung der Rechtslage stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauaufsicht für eine persönliche Beratung zur Verfügung. Sie können sich auch auf unserer Internetseite über weitere Einzelheiten informieren.

Begriffsdefinition

Wohngebäude sind Gebäude, die nur Wohnungen und deren Nebenzwecken dienende Räume wie Abstellflächen, Hobbyräume und Garagen enthalten. Die genehmigungsfreien Wohngebäude dürfen auch *Räume* für freie Berufe beinhalten, nicht jedoch gewerblich genutzte Räume. Die Wohnnutzung in dem Gebäude muss rechnerisch immer überwiegen. Zudem sind nur Wohngebäude genehmigungsfrei, die eine Höhe von 7 Metern nicht überschreiten. Hierbei darf die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberkante im Mittel nicht mehr als 7 Meter betragen.

Wesentliche Grundlagen für den genehmigungsfreien Baubeginn, § 62 NBauO

- Das Baugrundstück, auf dem eines der oben genannten Gebäude errichtet werden soll, muss im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen. Dieser Bebauungsplan muss das betreffende Baugebiet als Kleinsiedlungsgebiet oder als reines, allgemeines oder besonderes Wohngebiet festsetzen.
- Ob ein Grundstück diese Anforderungen erfüllt, kann bei den Bauämtern der Gemeinden und Samtgemeinden oder bei der Bauaufsicht des Landkreises Lüneburg erfragt werden.

- Das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen oder notwendige Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen bereits durch den Fachdienst Bauen erteilt worden sein.
- Notwendige Abweichungen, welche Regelungen der NBauO betreffen, müssen ebenfalls durch die Bauaufsicht schriftlich zugelassen worden sein.
- Die Anträge auf Ausnahme, Befreiung und/oder Abweichung sollten daher rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme zur Prüfung bei der Bauaufsicht des Landkreises eingereicht werden.
- Die Gemeinde hat dem Bauherrn schriftlich bestätigt, dass die Erschließung gesichert ist und sie eine vorläufige Untersagung der Baumaßnahme bei der Bauaufsicht nicht beantragen wird. Eine weitergehende Prüfpflicht der Gemeinde besteht nicht.
- Im Einzelfall kann es erforderlich sein, Nachweise zur Standsicherheit, zum Brandschutz oder zur Geeignetheit von Rettungswegen zur Prüfung vorzulegen. In diesem Fall muss die Prüfung dieser Nachweise vor Baubeginn abgeschlossen sein und eine entsprechende Bestätigung der Bauaufsicht vorliegen.
- Der Bauherr muss für den Entwurf einen Entwurfsverfasser/eine Entwurfsverfasserin mit speziellen Qualifikationen bestellen. Dies gilt ebenso für die Nachweise über die Standsicherheit (Statik), den Wärmeschutz, den Schallschutz sowie ggf. den Brandschutz und die Rettungswege. Zudem ist ein Mindestversicherungsschutz des Entwurfsverfassers gesetzlich vorgegeben.
- Sind die genannten Voraussetzungen -auch nur zum Teil- nicht erfüllt, darf mit dem Bau nicht begonnen werden!

Bei der Gemeinde einzureichende Unterlagen

Eine von dem Bauherrn unterschriebene schriftliche Mitteilung über die Baumaßnahme.

Die Bauvorlagen, ausgenommen die bautechnischen Nachweise.

Den Bauvorlagen an die Gemeinde beizufügen oder gesondert bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen sind die ggf. erforderlichen Nachweise zur Standsicherheit, zum Brandschutz sowie zu den passenden Rettungswegen.

Was ist noch zu beachten?

Die Durchführung der Baumaßnahme darf von den Bauvorlagen nicht abweichen.

Dafür, dass das Vorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht, trägt der Bauherr gemeinsam mit seinem Planer die Verantwortung.

Wird nicht innerhalb von drei Jahren nach der Zulässigkeit des Vorhabens begonnen (Eingang Erklärungen der Gemeinde bzw. der Bauaufsicht) oder wird die Ausführung für einen entsprechenden Zeitraum unterbrochen, so müssen obige Voraussetzungen erneut erfüllt werden.

Der Bauherr kann verlangen, dass für die Baumaßnahme alternativ zum „Anzeigeverfahren“ ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Die hier aufgeführten Regelungen sind nicht anzuwenden, wenn die Baumaßnahme bereits nach anderen Vorschriften keiner Genehmigung bedarf ("verfahrensfreie Maßnahmen"). Das kann beispielsweise auf Nebenanlagen für das Wohnhaus zutreffen.

Die Bauaufsicht erhält von der Gemeinde einen Satz der Unterlagen zur Archivierung.