

MERKBLATT ZU DENGENEHMIGUNGSFREIEN
WOHNGEBÄUDEN NACH § 62 NBauO

Grundsätzlich bedürfen nach § 62 der Nieders. Bauordnung (NBauO) die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 und von Nebengebäuden und Nebenanlagen für diese Gebäude keiner Baugenehmigung, wenn sie in Baugebieten liegen, die ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) als Kleinsiedlungsgebiete oder als reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete festsetzt. Hierzu weise ich auf Folgendes hin:

1. Das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen – es sei denn, dass notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt worden sind.
2. Die Gemeinde muss dem Bauherrn bestätigt haben, dass die Erschließung gesichert ist und dass sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragen wird. Mit der Errichtung des Bauvorhabens darf erst begonnen werden, wenn die o. a. Bestätigungen der Gemeinde erteilt worden sind.
3. Der Bauherr muss einen Entwurfsverfasser oder eine Entwurfsverfasserin im Sinne des § 53 Abs.3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 oder Abs.4, auch in Verbindung mit Absatz 8 NBauO (Architekt/in oder eine Person, die in der von der Architektenkammer Niedersachsen bzw. Ingenieurkammer Niedersachsen oder eines anderen Bundeslandes geführten Liste der Entwurfsverfasser/innen eingetragen ist) bestellt haben, die ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert ist.
4. Die Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz müssen von einer Person aufgestellt worden sein, die in der von der Ingenieurkammer Niedersachsen oder eines anderen Bundeslandes geführten Liste der Tragswerksplanerinnen und Tragswerksplaner eingetragen ist, damit eine Prüfung nach § 65 Abs. 2 NBauO entfallen kann.
5. Jeder Eigentümer eines neuen Gebäudes muss grundsätzlich seinen Wärmebedarf nach dem Erneuerbare–Energie–WärmeGesetz – EE WärmeG – anteilig aus erneuerbaren Energien decken. Das gilt auch, wenn die Immobilie vermietet wird. Jeder Eigentümer ist frei, selbst zu entscheiden, welche Energiequelle er nutzen möchte (Solarthermie, Geothermie, Biomasse oder Umweltwärme). Die Berechnung über die Erfüllung der Nachweise des Gesetzes ist dem Landkreis Stade auf Verlangen vorzulegen.
6. Die Mitteilung des Bauherrn über Bauvorhaben nach § 62 NBauO ist mit dem Entwurf (Unterlagen wie beim Bauantrag) bei der **zuständigen Gemeinde** einzureichen. Mitteilungsvordrucke sind bei den Gemeinden erhältlich; können aber auch als Formular über meine Internetseite/Dienstleistung: Baugenehmigung: Genehmigungsfreie Bauvorhaben abgerufen/ausgedruckt werden. Wichtig ist, dass die aus dem Mitteilungsvordruck ersichtlichen Angaben und Erklärungen vollständig abgegeben werden.

7. Die Bestätigung der Gemeinde gilt für 3 Jahre. Falls mit der Errichtung des Bauvorhabens nicht innerhalb von 3 Jahren begonnen worden ist, ist die Durchführung eines neuen Mitteilungsverfahrens erforderlich. Alternativ kann auch ein Bauantrag gestellt werden.
8. Die Gemeinde wird die Mitteilung nach Abgabe ihrer Stellungnahme an die zuständige Bauaufsichtsbehörde zur Archivierung und weiteren Bearbeitung übersenden. Die Bauaufsichtsbehörde wird dann die notwendigen Stellen, z. B. Katasteramt, Finanzamt, Bauberufsgenossenschaft, Bezirksschornsteinfegermeister, von der Baumaßnahme unterrichten.
9. Die Bestätigung der Gemeinde und die Bearbeitung der Baumitteilung durch die Bauaufsichtsbehörde sind gebührenpflichtig.
10. Die Durchführung der Baumaßnahme darf von dem Entwurf nicht abweichen. Der Entwurf einschließlich der bautechnischen Nachweise muss während der Durchführung der Baumaßnahme auf der Baustelle vorgelegt werden können. Ferner ist ein Bauschild aufzustellen.
11. Der Bauherr ist nach § 52 Abs. 1 NBauO dafür verantwortlich, dass die von ihm veranlasste genehmigungsfreie Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Ordnungswidrig handelt, wer als Entwurfsverfasser/Entwurfsverfasserin oder Sachverständiger nicht dafür sorgt, dass der Entwurf dem öffentlichen Bauecht entspricht. Diese **Ordnungswidrigkeiten** können mit einer Geldbuße bis zu **500.000 €** geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).
12. Bei der Bauausführung ist u. a. darauf zu achten, dass
 - die Baumaßnahmen entsprechend den Bauunterlagen einschließlich der Statik ausgeführt,
 - nachbarschützende Abstandsvorschriften (z. B. Mindestgrenzabstände) nicht verletzt,
 - öffentliche Verkehrsflächen und Versorgungsleitungen geschützt,
 - Kanalanschluss und Höhenlage mit der Gemeinde abgestimmt,
 - die Baustelle abgesichert ist und Unfallverhütungsvorschriften beachtet werden sowie
 - die Bodenversiegelung minimiert, z. B. bei Zuwegungen und Stellplätzen möglichst wasserundurchlässig, ausgeführt und
 - die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Ortssatzung) eingehalten werden. Bebauungspläne können bei der Gemeinde eingesehen werden.
13. Falls wassergefährdende Stoffe (z. B. Heizöl) gelagert werden sollen, ist hierfür beim Landkreis Stade –Umweltamt- die erforderliche Anzeige gesondert abzugeben.
14. Der Bauherr **kann** schriftlich unter Beifügung der Bauunterlagen entsprechend der Bauvorlagenverordnung beantragen, dass für „genehmigungsfreie Vorhaben“ i. S. des § 62 NBauO ein kostenpflichtiges Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird (§ 62 Abs. 10 NBauO).