

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 13. Juli 1995

- Inhalt -

- [§ 1](#) Anwendungsbereich
- [§ 2](#) Begriffe
- [§ 3](#) Von der Bauordnung ausgenommene Anlagen

- [§ 4](#) Baugrundstück
- [§ 5](#) Zuständigkeit des Baugrundstücks
- [§ 6](#) Anordnung der baulichen Anlage 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 Gebäude besonderer Art
 - [§ 12a](#) Abstände sonstiger baulicher Art
- [§ 13](#) Abweichungen von der Abstandsvorschrift in besonderen Fällen
- [§ 14](#) Nicht überbaute Flächen
- [§ 15](#) Einfriedung von Grundstücken
- [§ 16](#) Höhe der Geländeoberfläche

- [§ 17](#) Einrichtung der Baustelle
- [§ 18](#) Standsicherheit
- [§ 19](#) Schutz vor schädlichen Einflüssen
- [§ 20](#) Brandschutz
- [§ 21](#) Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz
- [§ 22](#) -aufgehoben-
- [§ 23](#) Verkehrsicherheit
- [§ 24](#) Bauprodukt
- [§ 25](#) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
 - [§ 25a](#) Allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis
- [§ 26](#) Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- [§ 27](#) Bauarten
 - [§ 27a](#) -aufgehoben-
- [§ 28](#) Übereinstimmungsnachweis
 - [§ 28a](#) Übereinstimmungserklärung des Herstellers
 - [§ 28b](#) Übereinstimmungszertifikat
 - [§ 28c](#) Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

- [§ 29](#) -aufgehoben-
- [§ 30](#) Wände, Pfeiler und Stützen
- [§ 31](#) Decken und Böden

[§ 32](#) Dächer
[§ 33](#) Vorbauten
[§ 34](#) Treppen
[§ 34a](#) 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 Abfallstoffe

[§ 43](#) Aufenthaltsräume
[§ 44](#) Wohnungen
[§ 45](#) Toilettenräume und Bäder
[§ 46](#) Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge
[§ 47](#) Notwendige Einstellplätze
[§ 47a](#) Ablösung der Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze
[§ 47b](#) Fahrradabstellanlage
[§ 48](#) Besondere Anforderungen an die Zuständigkeit und Benutzbarkeit bestimmter baulicher Anlagen
[§ 49](#) Werbeanlagen
[§ 50](#) Ausnahmen für bestimmte bauliche Anlagen
[§ 51](#) Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung
[§ 52](#) Gemeinschaftsanlagen

[§ 53](#) Gestaltung baulicher Anlagen
[§ 54](#) Abbruch verfallender baulicher Anlagen
[§ 55](#) -aufgehoben-
[§ 56](#) Örtliche Bauvorschriften

[§ 57](#) Bauherr
[§ 58](#) Entwurfsvermaaerin und Entwurfverfasser
[§ 59](#) Unternehmer
[§ 60](#) -aufgehoben-
[§ 61](#) Verantwortlichkeit für den Zustand der baulichen Anlage und Grundstücke
[§ 62](#) Sonstige verantwortliche Personen

[§ 63](#) Bauaufsichtsbehörden
[§ 64](#) Besetzung und Ausstattung der Bauaufsichtsbehörde
[§ 65](#) Aufgaben und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden
[§ 66](#) Übertragung von Aufgaben der Bauaufsicht auf andere Stellen
[§ 67](#) -aufgehoben-

[§ 68](#) Genehmigungsvorbehalt
[§ 69](#) Genehmigungsfreie Baumaßnahmen
[§ 69a](#) Genehmigungsfreie Wohngebäude
[§ 70](#) Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen
[§ 71](#) Bauantrag und Bauvorlagen

- [§ 72](#) Beteiligung der Nachbarn
- [§ 73](#) Behandlung des Bauantrages
- [§ 74](#) Bauvoranfrage; bauvorbescheid
- [§ 75](#) Baugenehmigung
- [§ 76](#) Teilbaugenehmigung
- [§ 77](#) Geltungsdauer
- [§ 78](#) Durchführung genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen
- [§ 79](#) Bauüberwachung
- [§ 80](#) Bauabnahme
- [§ 81](#) Einschränkung der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren und Bauüberwachung
- [§ 82](#) Bauaufsichtliche Zustimmung
- [§ 83](#) Typenprüfung
- [§ 84](#) Genehmigung fliegender Bauten

- [§ 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](#) Grundstücksteilung

- [§ 95](#) Verordnungen
- [§ 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](#) Inkrafttreten

Teil I

Allgemeine Vorschriften

1 Anwendungsbereich

(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 diese Anforderungen gewahrt bleiben.

(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 in über der Geländeoberfläche liegt.

(4) Vollgeschoß ist ein Geschoß, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 in oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 in 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

darunterliegenden 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 Gefändeoberfläche 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 Allgemeine Anforderungen

(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 Bergbehörde,
3. im Erdboden verlegte Leitungen, die dem Fernmeldewesen, dem Rundfunk, dem Fernsehen, dem Ferntransport von Stoffen oder der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität oder Wärme dienen.

(2) Nicht ausgenommen sind jedoch

1. Gebäude,
2. Bahnsteige und ihre Zugänge,
3. Schachtfördergerüste.

Teil I 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 aneinandergrenzenden 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 Produkten 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 voll 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 $\frac{1}{2} H$, 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.

§ 7a 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° 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.

§ 7b Untergeordnete Gebäudeteile

(1) Eingangüberdachungen, 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, waagrecht 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 Teilung von Grundstücken

(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 Nutzlast 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 entsprochen 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 aneinandergelagert sind, muß ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, wie wenn zwischen ihnen eine Grenze verlief.

(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 Aufenthaltsräumen.

(3) Wenn Teile desselben Gebäudes oder aneinandergelagerter Gebäude auf demselben Baugrundstück einander in einem Winkel von weniger als 75° 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° 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 aneinandergebauten Garagen besteht,
2. ein Gebäude ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräumen, das dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Energie- oder Wasserversorgung oder der öffentlichen Abwasserbeseitigung dient, und
3. ein sonstiges Gebäude ohne Feuerstätte 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 m² im Fall der Nummer 2 höchstens 20 m² und im Fall der Nummer 3 höchstens 15 m² 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 dies 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 gängig 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

Tageslichtes 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 in sind, Abstand nach den §§ 7 bis 10 nicht zu halten. § 7 Abs. 4 Satz 2 gilt entsprechend. Gartenhöfe, denen mindestens ein Aufenthaltsraum - ausgenommen Kuchen - überwiegend zugeordnet ist, müssen jedoch eine Seitenlänge von mindestens 5 in und eine Fläche von mindestens 36 m² haben. Die Bauaufsichtsbehörde kann ausnahmsweise zulassen, daß Gebäudeteile über 3,50 in 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.

§ 12a 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 der Nummer 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 Nutzfläche erforderlich sind.

(3) Bäume oder Sträucher sind anzupflanzen und zu erhalten, soweit dies zur Abschirmung beeinträchtigter 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 Anforderungen 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 dem §§ 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 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 Geländerverlaufs 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 Sicherheitsvorkehrungen 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 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 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 statt dessen geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen.

(2) Jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum muß in jedem Geschöß 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 selten Ausnahmefällen zu erwarten ist.

Teil 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 bekanntgemachten technischen Regeln nicht oder nicht wesentlich abweichen (geregelt Bauprodukte) oder nach Absatz 3 zulässig sind und wenn sie aufgrund des Übereinstimmungsnachweises nach S 28 das Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) tragen oder
2. nach den Vorschriften
 - a) des Bauproduktengesetzes (BauPG),
 - b) zur Umsetzung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über

Bauprodukte (ABI. EG Nr. L 40 S. 12) - Bauproduktenrichtlinie - durch andere Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
c) zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften, soweit dies die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG berücksichtigen,

in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Gemeinschaft (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 bekanntgemacht 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 bekanntgemacht 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 auf Grund dieses Gesetzes nur eine untergeordnete Bedeutung haben und die das Deutsche Institut für Bautechnik im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in einer Liste C bekanntgemacht 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. 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 Bauregelliste 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. bekanntmachen, 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.

§ 25a Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

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 an Stelle einer allgemein 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

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 behandelt 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. § 24 Abs. 5 und 6 sowie die §§ 25 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 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.

§ 27a - aufgehoben -

§ 28 Übereinstimmungsnachweis

(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach § 24 Abs. 2, 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 Hersteller (§ 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 Serien 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 den technischen Regeln, Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen nach Absatz 1 entsprechen.

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

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

(5) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies nicht möglich ist, auf dem 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.

§ 28a Übereinstimmungserklärung des Herstellers

(1) Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkseigene Produktionskontrollen 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.

§ 28b 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 § 28 c durchzuführen. Die Fremdüberwachung hat regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

§ 28c 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) oder
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 24 Abs. 6

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 Mitglied-staates 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 schalldämpfend 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 waagrecht aussteifen.

(2) Böden nicht unterkellerten 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 Dämm-schichten.

(5) Decken über und unter Wohnungen und Aufenthaltsräumen sowie Böden nicht unterkellerten 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 Vorbauten

Für Balkone, Erker und andere Vorbauten sowie für Loggien gelten die Vorschriften für Wände, Decken und Dächer sinngemäß. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn hinsichtlich des Brandschutzes keine Bedenken bestehen.

§ 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.

§ 34a Treppenträume

- (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) Treppenträume müssen zu belüften und zu beleuchten sein. Treppenträume, 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 Treppenträume 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 Geschöß, 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 übereinanderliegende 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 ausreichen 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 Klimaanlageanlagen 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 anschließenden Feuerstätten ordnungsgemäß betrieben 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 Gasdurchlauferhitzer, 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-

§ 42 Wasserversorgungsanlagen; Anlagen für Abwässer, Niederschlagswasser und Abfallstoffe

(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 muß die einwandfreie Beseitigung der Abwässer, der Niederschlagswässer und der Abfallstoffe dauernd gesichert sein. Das gilt auch für feste und flüssige Abgänge aus Tierhaltung.

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

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

Teil 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) Jede Wohnung mit mehreren Aufenthaltsräumen muß mindestens einen besonnten Aufenthaltsraum haben.

(4) 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 m² ist In einer Wohnung mit nicht mehr als 50 m² Wohnfläche genügt an Stelle der Küche auch eine für sich lüftbare Kochnische.

(5) Für jede Wohnung muß ausreichender Abstellraum zur Verfügung stehen.

(6) 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 Bauvorschriften 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.

(3) Wird in einem Gebäude, das am 31. Dezember 1992 errichtet war, eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Änderung der Nutzung, durch Aufstockung 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 Stellplätze, ausgenommen für Wohnungen, auf Antrag aussetzen,

1. solange ständige 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 Voraussetzung 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. Der Ausnahme bedarf es nicht, wenn notwendige Einstellplätze aufgrund einer örtlichen Bauvorschrift nach § 46 Abs. 2 oder eines Bebauungsplanes auf dem Baugrundstück unzulässig sind. 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. 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 Besondere Anforderungen an die 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. Gebäude der öffentlichen Verwaltung und der 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. Krankenanstalten, Praxisräume der Heilberufe und Kureinrichtungen,
5. Tagesstätten und Heime für Behinderte, alte Menschen oder Kinder,
6. Altenwohnungen, in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen jedoch nur Altenwohnungen im Erdgeschoß,
7. Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, soweit sie für die Allgemeinheit bestimmt sind,
8. Campingplätze mit mehr als 200 Standplätzen,

9. Geschosse mit Aufenthaltsräumen, die nicht Wohnzwecken dienen und insgesamt mehr als 500 m² Nutzfläche haben,
10. öffentliche Bedürfnisanstalten,
11. 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 Bogenanschlätze 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, wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefaßt sind (Hinweisschilder),
3. einzelne Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die im Interesse des Verkehrs auf außerhalb der Ortsdurchfahrt liegende gewerbliche Betriebe oder versteckt gelegene Stätten aufmerksam machen.
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.

(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 diese 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 und 2 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 einen 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. Diese können sich insbesondere erstrecken auf

1. die Abstände,
2. die Anordnung der baulichen Anlagen 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 und von Abfallstoffen,
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 Wochenendplätzen,
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 sowie 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.

Teil VII

Baugestaltung; Vorschriften im Interesse von Natur und Landschaft

§ 53 Gestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen sind in Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so durch zu bilden, 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 verpflichteten, die baulichen Anlagen abzureißen oder zu beseitigen, es sei denn, daß ein öffentliches oder schutz-würdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht. Für die Grundstücke gilt § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 entsprechend.

§ 55 -aufgehoben-

§ 56 Örtliche Bauvorschriften

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 Bauvorschriften 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.

Teil VIII

Verantwortliche Personen

§ 57 Bauherr

(1) Der Bauherr ist 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 Baumaßnahmen 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 Anforderung 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 Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen ist oder
3. 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 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 und 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 -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 verantwortlichen 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 Behörden

§ 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.

§ 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. Den Bauaufsichtsbehörden müssen ferner Bedienstete mit der Befähigung zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst angehören.

§ 65 Aufgaben und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Bauaufsichtsbehörden haben, soweit erforderlich, darüber zu wachen und darauf hin zu wirken, daß bauliche Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Sie haben in diesem Rahmen auch die Verantwortlichkeit 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 an Stelle 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 Stelle

(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.

§ 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 23. Oktober 1992 (BGBl. 1 S. 1793), zuletzt geändert durch Artikel 12 Abs. 69 des Gesetzes vom 14. September 1994 (BGBl. 1 S. 2325), 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) Keine Baugenehmigung bedürfen

1. die Änderungen 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 des Baugesetzbuchs als Kleinsiedlungsgebiete oder als reine, allgemeine oder besondere Wohngebiet festsetzt, die Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen sowie von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Benutzungsverordnung für diese Wohngebäude, wenn

1. der Bauherr eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser im Sinne des § 58 Abs. 1 und 2 bestellt hat; der Bauherr darf selbst als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser tätig sein, wenn er die Anforderungen nach Nummer 2 erfüllt,
2. die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser den Anforderungen nach § 58 Abs. 3 Nr. 1 oder 2 entspricht und ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert ist,
3. die Nachweise über die Standsicherheit von einer Person aufgestellt worden sind, die den Anforderungen nach § 58 Abs. 3 Nr. 2 entspricht,
4. die Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz von einer Person aufgestellt worden sind, die den Anforderungen nach § 58 Abs. 3 Nr. 1 oder 2 entspricht,
5. die Gemeinde dem Bauherrn bestätigt hat, daß die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches gesichert ist, und
6. das Baugrundstück in dem Zeitpunkt, in dem die in Absatz 3 genannten Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde zugehen, nicht von einer Veränderungssperre (§ 14 des Baugesetzbuchs) betroffen ist.

(2) Absatz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden, die nach Durchführung dieser Baumaßnahmen Gebäude im Sinne des Satzes 1 sind.

(3) Der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde vor Durchführung einer Baumaßnahme nach Absatz 1 oder 2 einzureichen

1. eine Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme,
2. einen Auszug aus dem Liegenschaftskataster, der mindestens die Bezeichnung des Grundstücks nach Gemeinde, Straße, Hausnummer, Grundbuch, Gemarkung, Flur, Flurstück mit Angabe der Eigentümer oder der Erbbauberechtigten sowie die katastermäßigen Grenzen des Grundstücks enthalten muß,
3. eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, daß
 - a) die Voraussetzungen für die Freistellung vom Baugenehmigungsvorbehalt nach Absatz 1 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,
4. eine Erklärung von Sachverständigen im Sinne des § 58 Abs. 2 Satz 2, daß die von ihnen gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

(4) Über Ausnahmen und Befreiungen vom öffentlichen Baurecht entscheidet die Bauaufsichtsbehörde auf besonderen Antrag.

(5) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat das für das Baugrundstück zuständige Finanzamt über die beabsichtigte Baumaßnahme zu unterrichten.

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

(7) Der Entwurf muß während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorliegen. Nach Abschluß der Baumaßnahme hat der Bauherr den Entwurf unverzüglich bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die Nachweise über die Standsicherheit und den Schall- und Wärmeschutz.

(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 Nichtigkeit des Bebauungsplanes festgestellt wird, keiner Baugenehmigung.

(11) Genehmigungsvorbehalte in anderen Vorschriften, namentlich im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz und im städtebaulichen Planungsrecht, bleiben unberührt.

§ 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 die Staatshochbauverwaltung des Landes, 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. In den Fällen des § 69a können sie vom Bauherrn Einsicht in den Entwurf auf der Baustelle und die Übersendung von Abdrucken des Entwurfs verlangen. Die Sätze 1 und 2 gelten 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 wären 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 (§ 81 Abs. 1 Nr. 1), dem öffentlichen Baurecht entspricht.

(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 Baumaßnahmen 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.

§ 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 Baumaßnahmen 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 Errichtung 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 Anlagen 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 Nr. 1 oder 2 und für Gebäude, auf die § 58 Abs. 3 Nr. 3 oder Abs. 5 Anwendung findet, mindestens die Anforderungen nach diesen Vorschriften 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 Anlagen sicher zugänglich sein, die für die Standsicherheit, den Brandschutz sowie den Schall- und Wärmeschutz wesentlich sind. Sie sind, soweit möglich, offenzuhalten, damit Maße und Ausführungsart geprüft werden können.

(3) Der Bauherr hat rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahme 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 aufzustellen (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

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 die Staatshochbauverwaltung des Landes 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 bis 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, und den Anforderungen zum Schutz von Personen bei Einwirkung elektrischer, magnetischer und elektromagnetischer Felder,
2. dem städtebaulichen Planungsrecht,
3. örtlichen Bauvorschriften und

4. dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz

geprüft und, falls erforderlich, die Entscheidung nach § 13 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes getroffen. Wenn die Staatshochbauverwaltung des Landes 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 statt dessen 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 Prüfmännern 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.

Teil 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 entwerfen 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. 3 oder 4 abgibt, die unrichtig ist,

9. eine Baumaßnahme nach § 69a durchführt oder durchführen läßt, bevor der Bauaufsichtsbehörde die nach § 69a Abs. 3 erforderlichen Unterlagen und Erklärungen zugegangen sind,
10. in Fällen des § 69a eine Baumaßnahme entgegen § 69a Abs. 6 abweichend von dem Entwurf durchführt oder durchführen läßt,
11. in Fällen des § 69a als Bauherr den Entwurf entgegen § 69a Abs. 7 Satz 2 nicht unverzüglich nach Abschluß der Baumaßnahme bei der Bauaufsichtsbehörde einreicht,
12. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne daß dafür die Voraussetzungen nach § 28 Abs. 4 vorliegen,
13. Bauprodukte entgegen § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ohne das Ü-Zeichnen verwendet,
14. Bauarten entgegen § 27 ohne die erforderliche allgemeine bauaufsichtliche Zulassung 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 14 sowie nach Absatz 3 können mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Deutsche Mark, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10 000 Deutsche Mark geahndet werden.

(6) Bei Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nrn. 12 und 13 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 vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt sein.

(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.

(3)

(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 3 bis 6 sowie § 23 des Baugesetzbuches gelten entsprechend.

(2) Eine Genehmigung ist nicht erforderlich

1. in den Fällen des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches,
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 § 13 Abs. 2 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.

§ 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 bekanntmachen.

(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. Werden örtliche Bauvorschriften nicht in

Bebauungspläne aufgenommen, so genügt die Anzeige der Satzung. Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften können auch in zeichnerischer Form gestellt werden.

(2) Ist an Stelle 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, in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 des Baugesetzbuches und in Satzungen über Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch 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 S 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 - 101 -aufgehoben -

§ 102*) Inkrafttreten

(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. Die für nicht geregelte Bauprodukte nach bisherigem Recht erteilten allgemeinen bau-aufsichtlichen Zulassungen und Prüfzeichen gelten als allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach § 25.

(2) Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften oder Behörden, die bisher zu Prüfstellen bestimmt oder als Überwachungsstellen anerkannt waren, gelten für ihren bisherigen Aufgabenbereich weiterhin als Prüf- oder Überwachungsstellen nach § 28c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 oder 4. Prüfstellen nach Satz 1 gelten bis zum 31. Dezember 1996 auch als Prüfstellen nach § 28c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1. Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften oder Behörden, die nach bisherigem Recht für die Fremdüberwachung anerkannt waren, gelten für ihren

bisherigen Aufgabenbereich bis zum 31. Dezember 1996 auch als anerkannte Zertifizierungsstellen nach § 28c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3.

(3) Überwachungszeichen, mit denen Bauprodukte vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gekennzeichnet wurden, gelten als Ü-Zeichen nach § 28 Abs. 4.

(4) Prüfzeichen und Überwachungszeichen aus anderen Ländern, in denen die Prüfzeichen- und Überwachungspflicht nach bisherigem Recht noch besteht, gelten als Ü-Zeichen nach § 28 Abs. 4. *) Hinsichtlich des Inkrafttretens sind die nachstehend aufgeführten Übergangsvorschriften zu beachten.

(5) Ü-Zeichen nach § 28 Abs. 4 gelten für Bauprodukte, für die nach bisherigem Recht ein Prüfzeichen oder der Nachweis der Überwachung erforderlich war, als Prüfzeichen und Überwachungszeichen nach bisherigem Recht, solange in anderen Ländern die Prüfzeichen- und Überwachungspflicht nach bisherigem Recht noch besteht.

(6) Bauprodukte, die nach bisherigem Recht weder prüfzeichen- noch überwachungspflichtig waren, bedürfen bis zum 31. Dezember 1995 keines Übereinstimmungsnaabweises nach § 28 Abs. 1.

(7) Wer seit dem 1. Januar 1971 in Ausübung seines Berufes ständig andere als die in § 58 Abs. 6 Nr. 2 erwähnten Entwürfe verfaßt hat, darf weiterhin entsprechende Entwürfe verfassen, wenn diese Befugnis durch die obere Bauaufsichtsbehörde nach bisherigem Recht besonders festgestellt worden ist.

(8) Ingenieurinnen und Ingenieure, welche die Voraussetzungen des § 58 Abs. 3 Nr. 2 in der bislang geltenden Fassung erfüllen, ohne in die Liste eingetragen zu sein, dürfen noch als Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser tätig sein, wenn der Bauantrag bis zum 31. Dezember 1996 bei der Bauaufsichtsbehörde eingeht. In den Fällen des § 69a dürfen sie noch als Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser tätig sein und die Nachweise über die Standsicherheit sowie den Schall- und Wärmeschutz aufstellen, wenn die in § 69a Abs. 2 genannten Unterlagen bis zum 31. Dezember 1996 bei der Bauaufsichtsbehörde eingeben.

(9) In den Fällen des § 69a dürfen die Nachweise über die Standsicherheit sowie über den Schall- und Wärmeschutz auch von Personen aufgestellt werden, die eine Bestätigung nach § 1 Abs. 2 Satz 4 der Prüfeinschränkungs-Verordnung vom 15. Mai 1986 (Nds. GVB1. S. 153), geändert durch Verordnung vom 15. Oktober 1986 (Nds. GVB. S. 340), haben.

(10) Auf Gebäude, deren Errichtung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden ist, findet § 79 Abs. 4 keine Anwendung.