

## **Merkblatt „Genehmigungsfreie Bauvorhaben (§ 62 NBauO)“**

Der § 62 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bestimmt, unter welchen Voraussetzungen Baumaßnahmen vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, aber eine Mitteilung über die Baumaßnahme bei der Gemeinde einzureichen ist.

Ein Mitteilungsverfahren gemäß § 62 NBauO ist danach **möglich für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von:**

1. **Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1, 2 und 3** (freistehende und nicht freistehende Wohngebäude mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes bis zu 7 m), auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in Kleinsiedlungsgebieten sowie in reinen, in allgemeinen und in besonderen Wohngebieten, wenn die Gebäude überwiegend Wohnungen enthalten,
2. **sonstige Gebäude** („Nichtwohngebäude“) **der Gebäudeklasse 1 bis 2** (freistehende und nicht freistehende Gebäude mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche) in Gewerbegebieten und Industriegebieten,
3. **baulichen Anlagen, die keine Gebäude** sind, in Gewerbegebieten und Industriegebieten und
4. **Nebengebäuden und Nebenanlagen** für Gebäude nach den Nummern 1 und 2, wie z. B. Carports und Garagen.

Diese Bauvorhaben sind jedoch nur genehmigungsfrei, wenn

- das Vorhaben den **Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht** oder **notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind**,
- **notwendige Zulassungen von Abweichungen nach § 66 NBauO bereits erteilt sind**,
- die Anforderungen der NBauO hinsichtlich der **Qualifikation der Entwurfsverfasser** sowie der **Ersteller der Nachweise der Standsicherheit erfüllt werden** und
- die **Bestätigung der Gemeinde über die gesicherte der Erschließung** des Grundstücks vorliegt.

Der/die Bauherr/in muss **vor Beginn der Bauarbeiten** eine Mitteilung und die erforderlichen Bauvorlagen über die beabsichtigte Baumaßnahme bei der zuständigen Gemeinde einreichen. Sofern bei der Baumaßnahme gemäß § 65 Abs. 3 NBauO die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes oder gemäß § 33 Absatz 2 Satz 3 NBauO die Eignung der Rettungswege durch den Landkreis Oldenburg zu prüfen sind, können die dafür notwendigen Unterlagen den übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oldenburg eingereicht werden.

Die Gemeinde hat dem Bauherrn / der Bauherrin **innerhalb eines Monats** nach Eingang der Unterlagen eine Bestätigung auszustellen, wenn die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde keine vorläufige Untersagung wegen einer Veränderungssperre beim Landkreis Oldenburg beantragen wird. Die Gemeinde legt diese Bestätigung und die vom Bauherrn eingereichten Unterlagen dem Landkreis Oldenburg vor. **Der/die Bauherr/in darf mit der Baumaßnahme beginnen, sobald die Bestätigung der Gemeinde und die ggf. notwendige Bestätigungen des Landkreises Oldenburg vorliegen.**

Auch ein genehmigungsfreies Vorhaben muss alle Vorgaben des öffentlichen Baurechts, z. B. zu Grenzabständen und zulässiger Höhe, zum Brandschutz etc. einhalten; es entfällt **lediglich** das Baugenehmigungsverfahren.

**Für die Einhaltung der Vorschriften des öffentlichen Baurechts sind allein der/die Entwurfsverfasser/in und der/die Bauherr/in verantwortlich.** Verstöße gegen das öffentliche Baurecht, die im Genehmigungsverfahren vom Landkreis Oldenburg ohne größeren Aufwand hätten korrigiert werden können, werden bei einem genehmigungsfreien Vorhaben oftmals erst nach der Bauausführung deutlich. Dann kann ein rechtmäßiger Zustand möglicherweise nur mit einem hohen (auch finanziellen) Aufwand wieder hergestellt werden. **Das Risiko hierfür tragen bei genehmigungsfreien Vorhaben gem. § 62 NBauO der/die Entwurfsverfasser/in und der/die Bauherr/in.**

Für genehmigungsfreie Baumaßnahmen sind nachfolgende Unterlagen notwendig (§ 2 BauVorlVO):

- Mitteilung über eine genehmigungsfreie Baumaßnahme,
- aktueller Auszug aus der Amtlichen Karte M. 1:5000,
- einfacher Lageplan M. 1:500 oder, wenn für die Beurteilung einer Grenzbebauung oder von Grenzabständen erforderlich, ein qualifizierter Lageplan (§ 7 BauVorlVO), erhältlich bei dem zuständigen Katasteramt,
- Bauzeichnungen (§ 8 BauVorlVO),
- eine Baubeschreibung (§ 9 Abs. 1 BauVorlVO),
- bei gewerblichen und bei landwirtschaftlichen baulichen Anlagen eine Betriebsbeschreibung (§ 9 Abs. 2 BauVorlVO),
- Nachweis der Standsicherheit (§ 10 BauVorlVO), wenn erforderlich (§ 65 NBauO),
- Nachweis des Brandschutzes (§11 BauVorlVO), wenn erforderlich (§ 65 NBauO),
- Angaben über die gesicherte Erschließung (§ 2 Abs. 1 Nr. 7 BauVorlVO),
- Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung im Geltungsbereich eines B-Planes,
- Angaben über die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen der baulichen Anlage und
- die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, das allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis oder die Zustimmung im Einzelfall nach § 21 Abs. 1 NBauO , wenn erforderlich.

Landkreis Oldenburg, Bauordnungsamt (Stand: 23.02.2016)