

Niedersächsische Bauordnung

(NBauO)



PRINTFORM – Alle Bauformulare in einer Software, aktuell und rechtssicher.
Mit Projektverwaltung und digitalem Bauantrag. **Jetzt kostenlos testen!**



Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

geändert am **23. Juli 2014** (Nds. GVBl. S. 206), **6. April 2017** (Nds. GVBl. S. 116), **25. September 2017** (Nds. GVBl. S. 322), **25. September 2017** (Nds. GVBl. S. 338), **12. September 2018** (Nds. GVBl. S. 190; ber. S. 253), **20. Mai 2019** (Nds. GVBl. S. 87), **15. Juli 2020** (Nds. GVBl. S. 244), **10. November 2020** (Nds. GVBl. S. 384), **10. November 2021** (Nds. GVBl. S. 732, 739), **28. Juni 2022** (Nds. GVBl. S. 388), **22. September 2022** (Nds. GVBl. S. 578), **21. Juni 2023** (Nds. GVBl. S. 107), **12. Dezember 2023** (Nds. GVBl. S. 289), **18. Juni 2024** (Nds. GVBl. Nr. 51) und am **25. Juni 2025** (Nds. GVBl. Nr. 52)

Inhaltsübersicht

Erster Teil - Allgemeine Vorschriften

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Begriffe
- § 3 Allgemeine Anforderungen
- § 3a Elektronische Kommunikation

Zweiter Teil - Das Grundstück und seine Bebauung

- § 4 Zugänglichkeit des Baugrundstücks, Anordnung und Zugänglichkeit der baulichen Anlagen
- § 5 Grenzabstände
- § 6 Hinzurechnung benachbarter Grundstücke
- § 7 Abstände auf demselben Baugrundstück
- § 8 Grundstücksteilungen
- § 9 Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze

Dritter Teil - Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen

- § 10 Gestaltung baulicher Anlagen
- § 11 Einrichtung der Baustelle
- § 12 Standsicherheit
- § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse
- § 14 Brandschutz
- § 15 Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz
- § 16 Verkehrssicherheit
- § 16a Bauarten

Vierter Teil - Bauprodukte

- § 16b Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten
- § 16c Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten
- § 17 Verwendbarkeitsnachweis
- § 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- § 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- § 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- § 21 Übereinstimmungsbestätigung
- § 22 Übereinstimmungserklärung des Herstellers
- § 23 Zertifizierung
- § 24 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen
- § 25 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen

Fünfter Teil - Der Bau und seine Teile

- § 26 Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen
- § 27 Wände und Stützen
- § 28 Außenwände
- § 29 Trennwände
- § 30 Brandwände
- § 31 Decken und Böden
- § 32 Dächer
- § 32a Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern
- § 33 Rettungswege
- § 34 Treppen
- § 35 Notwendige Treppenräume
- § 36 Notwendige Flure, Ausgänge
- § 37 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen
- § 38 Aufzüge
- § 39 Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle
- § 40 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung
- § 41 Anlagen zur Wasserversorgung, für Abwässer und Abfälle
- § 42 Blitzschutzanlagen

Sechster Teil - Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen

- § 43 Aufenthaltsräume
- § 44 Wohnungen
- § 45 Toiletten und Bäder
- § 46 Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge
- § 47 Notwendige Einstellplätze
- § 48 Fahrradabstellanlagen
- § 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen
- § 50 Werbeanlagen
- § 51 Sonderbauten

Siebter Teil - Verantwortliche Personen

- § 52 Bauherrin und Bauherr
- § 53 Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser
- § 54 Unternehmerinnen und Unternehmer
- § 55 Bauleiterin und Bauleiter
- § 56 Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke

Achter Teil - Behörden

- § 57 Bauaufsichtsbehörden
- § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

Neunter Teil - Genehmigungserfordernisse

- § 59 Genehmigungsvorbehalt
- § 60 Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige
- § 61 Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen
- § 62 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Zehnter Teil - Genehmigungsverfahren

- § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- § 64 Baugenehmigungsverfahren

- § 65 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung
- § 66 Abweichungen
- § 67 Bauantrag
- § 68 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit
- § 69 Behandlung des Bauantrags
- § 70 Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung
- § 70 a Genehmigungsfiktion
- § 71 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung
- § 72 Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen
- § 73 Bauvoranfrage und Bauvorbescheid
- § 73a Typengenehmigung
- § 74 Bauaufsichtliche Zustimmung
- § 75 Genehmigung fliegender Bauten

Elfter Teil - Sonstige Vorschriften über die Bauaufsicht

- § 76 Bauüberwachung
- § 77 Bauabnahmen
- § 78 Regelmäßige Überprüfung
- § 79 Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen sowie verfallende bauliche Anlagen
- § 80 Ordnungswidrigkeiten
- § 81 Baulasten, Baulastenverzeichnis

Zwölfter Teil – Ausführungsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften

- § 82 Verordnungen
- § 83 Technische Baubestimmungen
- § 84 Örtliche Bauvorschriften
- § 85 Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen
- § 85a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen
- § 85b Ortsveränderliche Wohngebäude
- § 86 Übergangsvorschriften
- § 87 Änderung von Rechtsvorschriften
- § 88 Inkrafttreten

Anhang (zu § 60 Abs. 1)

Erster Teil - Allgemeine Vorschriften

§ 1 Geltungsbereich

(1) ¹Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen, Bauprodukte und Baumaßnahmen. ²Es gilt auch für andere Anlagen und Einrichtungen sowie für Grundstücke, an die in diesem Gesetz oder in aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Betriebsanlagen von nichtöffentlichen Eisenbahnen sowie öffentliche Verkehrsanlagen, jeweils einschließlich des Zubehörs, der Nebenanlagen und der Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen und Einrichtungen unter der Aufsicht der Bergbehörden, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen, die dem Ferntransport von Stoffen, der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität oder Wärme, der öffentlichen Abwasserbeseitigung, der Telekommunikation oder dem Rundfunk dienen,
4. Kräne und Krananlagen,
5. Schiffe, die als solche zugelassen sind und ortsfest benutzt werden, sowie
6. Regale und Regalanlagen in Gebäuden, soweit sie nicht Teil der Gebäudekonstruktion sind oder keine Erschließungsfunktion haben.

§ 2 Begriffe

(1) ¹Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. ²Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen, Abgrabungen und künstliche Hohlräume unterhalb der Erdoberfläche,
2. Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze,
3. Spiel- und Sportplätze,
4. Camping- und Wochenendplätze,
5. Freizeit- und Vergnügungsparks,
6. Stellplätze,
7. Gerüste,
8. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen,
9. Fahrradabstellanlagen ([§ 48](#)),
10. Werbeanlagen ([§ 50](#)),
11. Warenautomaten, die von einer allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünfläche aus sichtbar sind,
12. ortsfeste Feuerstätten und
13. Anlagen, die auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich sind oder dazu bestimmt sind, vorwiegend ortsfest benutzt zu werden.

(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) ¹Gebäude sind in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:
 - a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche und
 - b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,
2. Gebäudeklasse 2:

nicht freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche,
3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,
4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche,

5. Gebäudeklasse 5:

von den Nummern 1 bis 4 nicht erfasste sowie unterirdische Gebäude mit Aufenthaltsräumen.

²Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die nicht unter Satz 1 Nr. 1 Buchst. b fallen, werden nach der Gesamtgrundfläche aller Geschosse entsprechend Satz 1 der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 zugeordnet. ³Höhe im Sinne des Satzes 1 ist die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche im Mittel. ⁴Führt ein Rettungsweg für das Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr, so ist die Höhe abweichend von Satz 3 die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Stelle der Geländeoberfläche, von der aus der Aufenthaltsraum über die Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist. ⁵Die Grundfläche im Sinne dieses Gesetzes ist die Brutto-Grundfläche; bei der Berechnung der Grundfläche nach den Sätzen 1 und 2 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

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

(5) ¹Sonderbauten sind

1. Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 3 von mehr als 22 m (Hochhäuser),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mindestens einem Geschoss mit mehr als 1 600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
5. Gebäude mit mindestens einem Raum, der einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dient und eine Grundfläche von mehr als 400 m² hat,
6. Gebäude mit mindestens einem Raum, der der Nutzung durch mehr als 100 Personen dient,
7. Versammlungsstätten
 - a) mit einem Versammlungsraum, der mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst, oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn die Versammlungsräume einen gemeinsamen Rettungsweg haben,
 - b) im Freien mit mindestens einer Fläche für Aufführungen oder mindestens einer Freisportanlage jeweils mit mindestens einer Tribüne, wenn die Tribünen keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher fassen
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Plätzen für Gäste in Gebäuden oder mehr als 1 000 Plätzen für Gäste im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche,
9. Krankenhäuser,
10. Gebäude mit mindestens einer Nutzungseinheit, die für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf und mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit bestimmt ist, wenn
 - a) eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von mehr als sechs solcher Menschen bestimmt ist,
 - b) mehrere solcher Nutzungseinheiten einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für die Pflege oder Betreuung von insgesamt mehr als zwölf solcher Menschen bestimmt sind oder
 - c) eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Intensivpflegebedarf bestimmt ist, ausgenommen die Pflege oder Betreuung in familiärer Gemeinschaft,
11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, wie Gemeinschaftsunterkünfte oder Wohnheime,
12. Tagesstätten für Menschen mit Behinderungen oder alte Menschen,
13. Tageseinrichtungen für Kinder und Nutzungseinheiten mit Räumen für die Kindertagespflege mit Ausnahme von Tageseinrichtungen und Nutzungseinheiten, die zur Nutzung durch nicht mehr als zehn Kinder bestimmt sind,
14. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
15. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
16. Camping- und Wochenendplätze,
17. Freizeit- und Vergnügungsparks,
18. fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
19. Regallager mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagergutes von mehr als 7,50 m,

20. bauliche Anlagen, deren Nutzung mit erhöhter Verkehrsgefahr oder wegen des Umgangs mit Stoffen oder der Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder Gesundheitsgefahr oder erhöhter Strahlen- oder Brandgefahr verbunden ist,
21. bauliche Anlagen und Räume, von denen wegen ihrer Art oder ihrer Nutzung Gefahren ausgehen, die den Gefahren ähnlich sind, die von den in den Nummern 1 bis 20 genannten baulichen Anlagen und Räumen ausgehen.

²Sonderbauten sind auch die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind.

(6) ¹Ein oberirdisches Geschoss ist ein Geschoss, dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. ²Ein Kellergeschoss ist ein Geschoss, das die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt. ³Ein Hohlraum zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, der nicht über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat, ist kein oberstes Geschoss. ⁴Wird ein Hohlraum nach Satz 3 so umgebaut, dass er nach dem Umbau über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat, wird er oberstes Geschoss.

(7) ¹Vollgeschoss ist ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. ²Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. ³Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei Anwendung der Sätze 1 und 2 unberücksichtigt. ⁴Wird ein Hohlraum nach Absatz 6 Satz 3 durch die Errichtung von Dachgauben so umgebaut, dass er nach Absatz 6 Satz 4 oberstes Geschoss wird, so gilt er auch nach dem Umbau nicht als oberstes Geschoss im Sinne dieses Absatzes und ist kein Vollgeschoss, es sei denn, der umgebaute Hohlraum hat über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr. ⁵Wenn der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht eine Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde zu legen ist, die für die Bestimmung des Begriffs des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten die diesbezüglichen Vorschriften dieses Gesetzes in der Fassung, die in dem Zeitpunkt gilt, der für die Beurteilung der Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens maßgeblich ist.

(8) Aufenthaltsraum ist ein Raum, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet ist.

(9) ¹Ein Stellplatz ist eine im Freien außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. ²Ein Einstellplatz ist eine Fläche zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf einem Stellplatz oder in einer Garage.

(10) ¹Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile, einschließlich überdachter Stellplätze, zum Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Kraftfahrzeugen und anderen Fahrzeugen, wie Fahrrädern. ²Garagen sind auch Parkhäuser. ³Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Garagen.

(11) Eine Feuerstätte ist eine ortsfeste oder ortsfest benutzte Anlage oder Einrichtung in oder an einem Gebäude, die dazu bestimmt ist, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(12) ¹Baugrundstück ist das Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Rechts, auf dem eine Baumaßnahme durchgeführt wird oder auf dem sich eine bauliche Anlage befindet. ²Das Baugrundstück kann auch aus mehreren aneinander grenzenden Grundstücken bestehen, wenn und solange durch Baulast gesichert ist, dass alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.

(13) Baumaßnahme ist die Errichtung, die Änderung, der Abbruch, die Beseitigung, die Nutzungsänderung oder die Instandhaltung einer baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage.

(14) Bauprodukte sind

1. Produkte, Baustoffe, Bauteile und Anlagen sowie Bausätze gemäß Artikel 2 Nr. 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. EU Nr. L 88 S. 5; 2013 Nr. L 103 S. 10), zuletzt geändert durch die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 574/2014 der Kommission vom 21. Februar 2014 (ABl. EU Nr. L 59 S. 41), die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
2. aus Produkten, Baustoffen und Bauteilen sowie Bausätzen gemäß Artikel 2 Nr. 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, und deren Verwendung sich auf die Anforderungen nach [§ 3](#) Abs. 1 bis 3 auswirken kann.

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

(16) ¹Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. ²Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

(17) 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 oder an andere Anlagen oder Einrichtungen nach [§ 1](#) Abs. 1 Satz 2 stellen oder die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln.

(18) Bauvorlagen sind die Unterlagen, die in bauordnungsrechtlichen Verfahren für die Beurteilung einer Baumaßnahme, einer baulichen Anlage oder einer anderen Anlage oder Einrichtung im Hinblick auf das öffentliche Baurecht erforderlich sind.

(19) Solarenergieanlagen sind Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie in thermische oder elektrische Energie.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1) ¹Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden. ²Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.

(2) ¹Bauliche Anlagen müssen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. ²Die Belange der Menschen mit Behinderungen, der alten Menschen, der Kinder und Jugendlichen sowie der Personen mit Kleinkindern sind zu berücksichtigen. ³Zum Schutz des Klimas sind Möglichkeiten zum sparsamen Umgang mit Boden, Wasser und Energie sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen.

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

(4) ¹Bauliche Anlagen dürfen erst in Gebrauch genommen werden, wenn sie sicher benutzbar sind. ²Sie sind so instand zu halten, dass die Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 gewahrt bleiben.

(5) ¹Für die Durchführung von Baumaßnahmen gilt Absatz 1 entsprechend. ²Baumaßnahmen dürfen keine Verhältnisse schaffen, die den Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 widersprechen.

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

§ 3a Elektronische Kommunikation

(1) ¹Der Bauaufsichtsbehörde sind

1. Anzeigen eines beabsichtigten Abbruchs oder einer beabsichtigten Beseitigung einer baulichen Anlage ([§ 60](#) Abs. 3 Satz 1),
2. Mitteilungen über eine sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahme ([§ 62](#) Abs. 3 Satz 1),
3. Anträge auf Bestätigung, dass Nachweise der Standsicherheit oder des Brandschutzes dem öffentlichen Baurecht entsprechen ([§ 65](#) Abs. 2 Satz 3),
4. Anträge auf Zulassung einer Abweichung ([§ 66](#) Abs. 2 Satz 1),
5. Anträge auf Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung ([§ 66](#) Abs. 6),
6. Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung ([§ 67](#) Abs. 1),
7. Anträge auf Erteilung einer Teilbaugenehmigung ([§ 70](#) Abs. 3 Satz 1),
8. Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung, einer Teilbaugenehmigung oder eines Bauvorbescheids ([§ 71](#) Abs. 1 Satz 3, auch in Verbindung mit [§ 73](#) Abs. 2 Satz 2),
9. Bauvoranfragen ([§ 73](#) Abs. 1) und
10. Anträge auf Erteilung einer Typengenehmigung ([§ 73a](#) Abs. 1)

und die beizufügenden Bauvorlagen jeweils von der Person, die eine der Erklärungen nach den Nummern 1 bis 10 abzugeben hat (erklärende Person), elektronisch zu übermitteln, soweit in diesem Gesetz oder in einer Verordnung aufgrund dieses Gesetzes nicht etwas anderes bestimmt ist. ²Die Übermittlung und der Nachweis der Identität der erklärenden Person haben unter Verwendung eines Nutzerkontos der erklärenden Person nach § 2 Abs. 5 Satz 1 des Onlinezugangsgesetzes zu erfolgen. ³Dabei muss der Nachweis der Identität der erklärenden Person im Nutzerkonto mindestens auf dem Sicherheitsniveau „substanziell“ im Sinne des Artikels 8 Abs. 2 Buchst. b der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. EU Nr. L 257 S. 73; 2015 Nr. L 23 S. 19; 2016 Nr. L 155 S. 44) erfolgen. ⁴Jede in Verfahren nach Satz 1 übermittelte Bauvorlage muss von der für ihren Inhalt verantwortlichen Person oder Stelle mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein, soweit in diesem Gesetz oder in einer Verordnung aufgrund dieses Gesetzes nicht etwas anderes bestimmt ist. ⁵Die qualifizierte elektronische Signatur ist nicht erforderlich, wenn

1. die Bauvorlage ein qualifiziertes elektronisches Siegel einer Behörde oder Stelle trägt oder
2. die für den Inhalt der Bauvorlage verantwortliche Person die Unterlagen nach Satz 1 über ein eigenes Nutzerkonto nach den Sätzen 2 und 3 übermittelt.

⁶Die Bauaufsichtsbehörde kann der erklärenden Person für das Nachreichen von Bauvorlagen in Verfahren nach Satz 1 einen von den Anforderungen nach den Sätzen 2 und 3 abweichenden elektronischen Übermittlungsweg eröffnen.

(2) ¹Die Bauaufsichtsbehörde lässt im Einzelfall zu, dass in Verfahren nach Absatz 1 Satz 1 die Erklärungen nach Absatz 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 10 und die beizufügenden Bauvorlagen als Dokumente in Papierform übermittelt werden, wenn eine elektronische Übermittlung nach Absatz 1 nicht zumutbar ist. ²Die Erklärungen müssen von der Person, die die jeweilige Erklärung abzugeben hat, unter Angabe des Tages unterschrieben sein, die Bauvorlagen von der Person, die für deren Inhalt jeweils verantwortlich ist. ³§ 3a Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (NVwVfG) findet keine Anwendung.

(3) Elektronische Verwaltungsakte und Bestätigungen sind mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder einem qualifizierten elektronischen Siegel zu versehen.

Zweiter Teil - Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4 Zugänglichkeit des Baugrundstücks, Anordnung und Zugänglichkeit der baulichen Anlagen

(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) ¹Ist 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 der Gebäudeklassen 1 und 2 genügt eine Sicherung durch Grunddienstbarkeit. ²Dies gilt nicht, wenn der erforderliche Zugang zu einem Grundstück über ein anderes Grundstück führt, das mit ihm zusammen nach § 2 Abs. 12 Satz 2 ein Baugrundstück bildet.

(3) ¹Bauliche Anlagen müssen auf dem Baugrundstück so angeordnet sein, dass sie sicher zugänglich sind, das erforderliche Tageslicht erhalten und zweckentsprechend gelüftet werden können. ²Für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte muss die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet sein.

(4) ¹Eine bauliche Anlage darf nicht auf mehreren Baugrundstücken gelegen sein. ²Dies gilt nicht für einen Überbau, der nach § 21a Abs. 1 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu dulden ist.

§ 5 Grenzabstände

(1) ¹Gebäude müssen mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten. ²Satz 1 gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen

Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, und Terrassen, soweit sie jeweils höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind. ³Der Abstand ist zur nächsten Lotrechten über der Grenzlinie zu messen. ⁴Er richtet sich jeweils nach der Höhe des Punktes über der Geländeoberfläche (H). ⁵Der Abstand darf auf volle 10 cm abgerundet werden.

(2) ¹Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. ²Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. ³Satz 2 gilt nicht, soweit auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt ein größerer Abstand einzuhalten wäre. ⁴Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. ⁵Satz 4 gilt nicht, soweit Windenergieanlagen auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt einen größeren Abstand einzuhalten hätten.

(3) Der Abstand nach den Absätzen 1 und 2 darf unterschritten werden von

1. Dachüberständen und Gesimsen um nicht mehr als 0,50 m,
2. vor die Außenwand tretenden Gebäudeteilen, wie Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Terrassenüberdachungen und Balkonen, sowie Dachgauben, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, um nicht mehr als 1,50 m, höchstens jedoch um ein Drittel,
3. Gebäudeteilen, die ausschließlich der Aufnahme von Aufzügen zur nachträglichen Herstellung der Barrierefreiheit einer vor dem 1. Januar 2019 rechtmäßig errichteten oder genehmigten baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage dienen und höchstens 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von der Grenze des Baugrundstücks mindestens 1,50 m Abstand halten, und
4. Antennen einschließlich der Masten außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sowie außerhalb von Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, um 0,1 H.

(4) ¹Bei der Bemessung des erforderlichen Abstands bleiben folgende Gebäudeteile außer Betracht:

1. Schornsteine, wenn sie untergeordnet sind, Antennen, Geländer, Abgas- und Abluftleitungen,
2. Giebeldreiecke und entsprechende andere Giebelformen soweit sie, waagerecht gemessen, nicht mehr als 6 m breit sind.

²Außer Betracht bleiben ferner

1. Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als 0,4 m unterschreiten, und
2. Bedachungen, soweit sie um nicht mehr als 0,35 m angehoben werden,

wenn der Abstand infolge einer Baumaßnahme zum Zweck des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude unterschritten wird.

(5) ¹Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden muss, ist Absatz 1 Satz 1 nicht anzuwenden. ²Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden darf, ist es abweichend von Absatz 1 Satz 1 an der Grenze zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend an diese Grenze gebaut wird, oder wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Abstand an der Grenze vorhanden ist und die neue Grenzbebauung der vorhandenen, auch in der Nutzung, entspricht.

(6) Erhebt sich über einen nach Absatz 5 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 4 die Höhe des Punktes über der Oberfläche des niedrigeren Gebäudeteils an der Grenze maßgebend.

(7) ¹Ist ein Gebäude nach Absatz 5 Satz 1 an eine Grenze gebaut, so sind nicht an diese Grenze gebaute Teile des Gebäudes, die unter Absatz 3 fallen, in beliebigem Abstand von dieser Grenze zulässig. ²Ist ein Gebäude nach Absatz 5 Satz 2 an eine Grenze gebaut, so darf der nach Absatz 3 einzuhaltende Abstand der dort genannten Gebäudeteile von dieser Grenze weiter verringert werden, wenn der Nachbar zugestimmt hat. ³Sind im Fall des Satzes 2 auf dem Nachbargrundstück entsprechende Gebäudeteile mit verringertem Abstand vorhanden, so darf der Abstand in gleichem Maß verringert werden.

(8) ¹Abstand brauchen nicht zu halten

1. Stützmauern, Aufschüttungen und Einfriedungen, auch wenn diese zugleich einem weiteren Zweck dienen, insbesondere der Nutzung als Solarenergieanlage,
 - a) in Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m, jedoch von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise außerhalb eines solchen Gebiets liegt, nur solche mit einer Höhe von nicht mehr als 2 m, und

- b) außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Höhe von nicht mehr als 2 m,
- 2. Gebäude und Einfriedungen in Baugebieten, in denen nach dem Bebauungsplan nur Gebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof zulässig sind, soweit sie nicht höher als 3,50 m sind, und
- 3. Antennen einschließlich der Masten
 - a) im Außenbereich und
 - b) im Übrigen, wenn der Durchmesser der Masten nicht mehr als 1,50 m beträgt, jedoch nur solche mit einer Höhe von
 - aa) nicht mehr als 10 m bei Anlagen in reinen Wohngebieten sowie in einem 2,50 m tiefen Grenzbereich zu solchen Gebieten in Gebieten nach Doppelbuchstabe bb und
 - bb) nicht mehr als 15 m bei Anlagen in sonstigen Gebieten.

²Satz 1 Nr. 3 Buchst. a gilt nicht für den Abstand von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise nicht im Außenbereich liegt. ³Die nach Satz 1 Nr. 3 Buchst. b maßgebliche Höhe wird

- a) bei freistehenden Anlagen ab der Geländeoberfläche und
- b) bei Anlagen auf baulichen Anlagen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage

gemessen.

⁴Ohne Abstand oder mit einem bis auf 1 m verringerten Abstand von der Grenze sind zulässig

- 1. Solarenergieanlagen, die nicht Teil eines Gebäudes sind, mit einer Höhe bis zu 3 m,
- 2. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, die allein oder mit darauf errichteten Solarenergieanlagen eine Höhe bis zu 3 m nicht überschreiten,
- 3. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m und darauf errichteten Solarenergieanlagen mit einer Höhe bis zu 0,70 m, wenn der Abstand der Solarenergieanlagen von der Grenze mindestens 1 m beträgt, und
- 4. freistehende Wärmepumpen einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m, wenn
 - a) die Abstände nach den Absätzen 1 bis 7 auf dem Baugrundstück anders nicht eingehalten werden können und
 - b) auf den Nachbargrundstücken keine unzumutbaren Beeinträchtigungen, insbesondere aufgrund von Eisbildung, Geräuschen und Abluft, entstehen.

⁵Bauliche Anlagen nach Satz 4 dürfen den Abstand nach Absatz 2 auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze, auf einem Baugrundstück insgesamt jedoch nur auf einer Länge von 15 m unterschreiten; von den 9 m nach Halbsatz 1 dürfen Wärmepumpen den Abstand auf einer Gesamtlänge von 3 m unterschreiten. ⁶Bei Anwendung der Sätze 4 und 5 sind nach Absatz 5 Satz 2 ohne Abstand an eine Grenze gebaute Garagen und Gebäude der in Satz 4 Nrn. 2 und 3 genannten Art anzurechnen. ⁷Bei Anwendung des Satzes 1 Nr. 2 gilt Absatz 2 Satz 3 entsprechend.

(9) ¹Die nach den Absätzen 1 bis 8 und den §§ 6 und 7 maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. ²Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird. ³Die Bauaufsichtsbehörde setzt die Höhe der Geländeoberfläche fest, soweit dies erforderlich ist. ⁴Dabei kann sie unter Würdigung nachbarlicher Belange den Anschluss an die Verkehrsflächen und die Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Aufschüttungen berücksichtigen, die wegen des vorhandenen Geländeverlaufs gerechtfertigt sind.

(10) ¹Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden, die die Abstände nach den Absätzen 1 bis 8 nicht einhalten, bleiben Unterschreitungen dieser Abstände unbeachtlich bei

- 1. Änderungen innerhalb dieses Gebäudes,
- 2. der Änderung der Nutzung von Räumen und Gebäuden,
- 3. der Errichtung und der Änderung von Vor- und Anbauten, die für sich genommen den Grenzabstand einhalten,
- 4. der nachträglichen Errichtung von Dach- und Staffelgeschossen, wenn die Unterschreitung des Abstandes bei Berücksichtigung der zusätzlichen Geschosse mit keinem Gebäudeteil größer ist als die bisherige Unterschreitung, und
- 5. dem Ersatz von Dachräumen, Dach- oder Staffelgeschossen innerhalb der bisherigen Abmessungen.

²Satz 1 gilt nicht für Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten.

§ 6 Hinzurechnung benachbarter Grundstücke

(1) ¹Benachbarte 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. ²Mit Zustimmung der Eigentümer dürfen öffentliche Grün- und Wasserflächen sowie Betriebsflächen 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.

§ 7 Abstände auf demselben Baugrundstück

(1) ¹Zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinander gebaut sind, muss ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, als verlief zwischen ihnen eine Grenze. ²Satz 1 gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, und Terrassen, soweit sie jeweils höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind.

(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 land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden ohne Aufenthaltsräume,
3. von baulichen Anlagen nach [§ 5](#) Abs. 8 Satz 4.

(3) ¹Wenn Teile desselben Gebäudes oder aneinander gebauter Gebäude auf demselben Baugrundstück einander in einem Winkel von weniger als 75 Grad zugekehrt sind, muss zwischen ihnen Abstand nach Absatz 1 gehalten werden. ²Dies gilt nicht für Dachgauben, Balkone und sonstige geringfügig vor- oder zurücktretende Teile desselben Gebäudes. ³Die Abstände nach Satz 1 dürfen unterschritten werden, soweit die Teile des Gebäudes keine Öffnungen zu Aufenthaltsräumen haben und der Brandschutz und eine ausreichende Belüftung gewährleistet sind.

(4) Zwischen einander in einem Winkel von weniger als 120 Grad zugekehrten Fenstern von Aufenthaltsräumen eines Gebäudes oder aneinander gebauter Gebäude auf demselben Baugrundstück muss ein Abstand von mindestens 6 m gehalten werden, wenn die Aufenthaltsräume dem Wohnen dienen und nicht zu derselben Wohnung gehören.

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

§ 8 Grundstücksteilungen

(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

(2) Soll bei einer Teilung eines Grundstücks nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder von aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, so ist [§ 66](#) entsprechend anzuwenden.

§ 9 Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze

(1) ¹Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. ²Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke.

(2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

(3) ¹Wird ein Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein

muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen. ²Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder bereits vorhanden ist oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist.

(4) ¹Stellplätze, 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. ²Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

Dritter Teil - Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen

§ 10 Gestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen sind in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so durchzubilden, dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten.

§ 11 Einrichtung der Baustelle

(1) ¹Bei Baumaßnahmen müssen die Teile der Baustellen, auf denen unbeteiligte Personen gefährdet werden können, abgegrenzt oder durch Warnzeichen gekennzeichnet sein. ²Soweit es aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, müssen Baustellen ganz oder teilweise mit Bauzäunen abgegrenzt, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände versehen und beleuchtet sein.

(2) ¹Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs-, Telekommunikations- und Rundfunkanlagen sowie Grundwassermessstellen, Grenz- und Vermessungsmale sind während der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherungsvorkehrungen zugänglich zu halten. ²Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

(3) ¹Vor der Durchführung nicht verfahrensfreier Baumaßnahmen hat die Bauherrin oder der Bauherr auf dem Baugrundstück ein von der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 4 Abs. 1) aus lesbares Schild dauerhaft anzubringen, das die Bezeichnung der Baumaßnahme und die Namen und Anschriften der Bauherrin oder des Bauherrn, der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Unternehmerinnen und Unternehmer enthält (Bauschild). ²Liegt das Baugrundstück nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche, so genügt es, wenn das Bauschild von dem Zugang zum Baugrundstück aus lesbar ist. ³Unternehmerinnen und Unternehmer für geringfügige Bauarbeiten brauchen auf dem Bauschild nicht angegeben zu werden.

§ 12 Standsicherheit

(1) ¹Jede bauliche Anlage muss im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein dem Zweck entsprechend dauerhaft standsicher sein. ²Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden. ³Die Sätze 1 und 2 gelten auch während der Baumaßnahme.

(2) Gemeinsame Bauteile für mehrere bauliche Anlagen sind zulässig, wenn technisch gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der baulichen Anlagen stehen bleiben können.

§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse

¹Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch chemische, physikalische oder biologische Einflüsse, insbesondere Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. ²Das Baugrundstück muss für die bauliche Anlage entsprechend geeignet sein.

§ 14 Brandschutz

¹Bauliche Anlagen müssen so errichtet, geändert und instand gehalten werden und so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass der Entstehung eines Brandes sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. ²Soweit die Mittel der Feuerwehr zur Rettung von Menschen nicht ausreichen, sind stattdessen geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen.

§ 15 Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz

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

(2) Von technischen Bauteilen und ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken wie von Anlagen für Wasserversorgung, Abwässer oder Abfallstoffe, von Heizungs- oder Lüftungsanlagen und von Aufzügen dürfen, auch für Nachbarn, keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen durch Geräusche, Erschütterungen oder Schwingungen ausgehen.

§ 16 Verkehrssicherheit

(1) Bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen in baulichen Anlagen und auf dem Baugrundstück müssen verkehrssicher sein.

(2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

§ 16a Bauarten

(1) Bauarten dürfen nur angewendet werden, wenn bei ihrer Anwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften erfüllen und für ihren Anwendungszweck tauglich sind.

(2) ¹Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen nach [§ 83](#) Abs. 2 Nr. 2 oder 3 Buchst. a wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt, dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine Bauartgenehmigung durch das Deutsche Institut für Bautechnik oder
2. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde erteilt worden ist. ²[§ 18](#) Abs. 2 bis 7 gilt entsprechend.

(3) ¹Anstelle einer allgemeinen Bauartgenehmigung nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn die Bauart nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden kann. ²Diese Bauarten werden mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln für diese Prüfverfahren in den Technischen Baubestimmungen nach [§ 83](#) bekannt gemacht. ³[§ 19](#) Abs. 2 gilt entsprechend.

(4) Wenn Gefahren im Sinne des [§ 3](#) Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, dass eine Bauartgenehmigung nicht erforderlich ist.

(5) ¹Bauarten bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach [§ 83](#) Abs. 2, den allgemeinen Bauartgenehmigungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen für Bauarten oder den vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist. ²[§ 21](#) Abs. 2 gilt für den Anwender der Bauart entsprechend.

(6) ¹Bei Bauarten, deren Anwendung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Anwender über solche Fachkräfte und Vorrichtungen zu verfügen und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach [§ 24](#) Satz 1 Nr. 6 zu erbringen hat. ²In der Verordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch

Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

(7) Für Bauarten, die einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei der Ausführung oder der Instandhaltung bedürfen, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach [§ 24](#) Satz 1 Nr. 5 vorgeschrieben werden.

Vierter Teil - Bauprodukte

§ 16b Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten

(1) 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 erlassener Vorschriften erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(2) Bauprodukte, die in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau nach [§ 3](#) Abs. 1 gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

§ 16c Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten

¹Ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, darf verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder in aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen. ²Die [§§ 17 bis 25](#) Abs. 1 gelten nicht für Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/11 tragen.

§ 17 Verwendbarkeitsnachweis

(1) Ein Verwendbarkeitsnachweis ([§§ 18 bis 20](#)) ist für ein Bauprodukt erforderlich, wenn

1. es für das Bauprodukt keine Technische Baubestimmung und keine allgemein anerkannte Regel der Technik gibt,
2. das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung ([§ 83](#) Abs. 2 Nr. 3) wesentlich abweicht oder
3. eine Verordnung nach [§ 82](#) Abs. 5 dies für das Bauprodukt vorsieht.

(2) Ein Verwendbarkeitsnachweis ist nicht erforderlich für ein Bauprodukt,

1. das von einer allgemein anerkannten Regel der Technik abweicht oder
2. das für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

(3) Die Technischen Baubestimmungen nach [§ 83](#) enthalten eine nicht abschließende Liste von Bauprodukten, die keines Verwendbarkeitsnachweises nach Absatz 1 bedürfen.

§ 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt unter den Voraussetzungen des [§ 17](#) Abs. 1 eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für Bauprodukte, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des [§ 16b](#) Abs. 1 nachgewiesen ist.

(2) ¹Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. ²Soweit erforderlich, sind Probestücke von der Antragstellerin oder dem 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[§ 69](#) Abs. 2 gilt entsprechend.

(3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.

(4) ¹Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. ²Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. ³Die Befristung kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden; [§ 71](#) Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.

(5) Die Zulassung wird unbeschadet der privaten 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.

§ 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

(1) ¹Bauprodukte, die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden, bedürfen anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nach [§ 18](#) nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. ²Die Bauprodukte, für die die Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen, werden mit der Angabe der für das jeweilige Prüfverfahren maßgebenden technischen Regeln in den Technischen Baubestimmungen nach [§ 83](#) bekannt gemacht.

(2) ¹Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach [§ 24](#) Satz 1 Nr. 1 für Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des [§ 16b](#) Abs. 1 nachgewiesen ist. ²[§ 18](#) Abs. 2 und 4 bis 7 gilt entsprechend.

§ 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

¹Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen unter den Voraussetzungen des [§ 17](#) Abs. 1 im Einzelfall Bauprodukte verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des [§ 16b](#) Abs. 1 nachgewiesen ist.

²Wenn Gefahren im Sinne des [§ 3](#) Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

§ 21 Übereinstimmungsbestätigung

(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach [§ 83](#) Abs. 2, den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.

(2) Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch eine Übereinstimmungserklärung des Herstellers ([§ 22](#)).

(3) Die Übereinstimmungserklärung hat der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

(4) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

(5) Ü-Zeichen aus anderen Ländern und aus anderen Staaten gelten auch in Niedersachsen.

§ 22 Übereinstimmungserklärung des Herstellers

(1) Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkseigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, dass das von ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(2) ¹In den Technischen Baubestimmungen nach [§ 83](#), 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. ²In 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.

(3) ¹In den Technischen Baubestimmungen nach [§ 83](#), in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Zertifizierung nach [§ 23](#) vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung eines Bauprodukts erforderlich ist. ²Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Verwendung eines Bauprodukts ohne Zertifizierung gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass das Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(4) Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur einer Übereinstimmungserklärung nach Absatz 1, sofern nichts anderes bestimmt ist.

§ 23 Zertifizierung

(1) Dem Hersteller ist ein Übereinstimmungszertifikat von einer Zertifizierungsstelle nach [§ 24](#) Satz 1 Nr. 3 zu erteilen, wenn das Bauprodukt

1. den Technischen Baubestimmungen nach [§ 83](#) Abs. 2, 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) ¹Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach [§ 24](#) Satz 1 Nr. 4 durchzuführen. ²Im Rahmen der Fremdüberwachung ist regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den Technischen Baubestimmungen nach [§ 83](#) Abs. 2, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

§ 24 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

¹Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann eine natürliche oder juristische Person oder eine Stelle als

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse ([§ 19](#) Abs. 2),
2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung ([§ 22](#) Abs. 2),
3. Zertifizierungsstelle ([§ 23](#) Abs. 1),
4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung ([§ 23](#) Abs. 2),
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach [§ 16a](#) Abs. 7 und [§ 25](#) Abs. 2 oder
6. Prüfstelle für die Überprüfung nach [§ 16a](#) Abs. 6 und [§ 25](#) Abs. 1

anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren fachlichen Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass die Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. ²Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind. ³Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch in Niedersachsen.

§ 25 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen

(1) ¹Bei Bauprodukten, 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 die erforderlichen Fachkräfte und Vorrichtungen zu verfügen und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach [§ 24](#) Satz 1 Nr. 6 zu erbringen hat. ²In der Verordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

(2) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach [§ 24](#) Satz 1 Nr. 5 vorgeschrieben werden, soweit diese Tätigkeiten nicht bereits durch die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erfasst sind.

Fünfter Teil - Der Bau und seine Teile

§ 26 Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen

(1) ¹Baustoffe werden nach ihrem Brandverhalten unterschieden in nichtbrennbare und brennbare Baustoffe. Brennbare Baustoffe werden unterschieden in schwerentflammbare und normalentflammbare Baustoffe. ³Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe), dürfen nur verwendet werden, wenn sie durch die Art der Verarbeitung oder des Einbaus ausreichend gegen Entflammen geschützt sind.

(2) ¹Bauteile werden nach ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in

1. feuerbeständige Bauteile,
2. hochfeuerhemmende Bauteile und
3. feuerhemmende Bauteile.

²Die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen eine Brandausbreitung. ³Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten der verwendeten Baustoffe unterschieden in

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die, wenn sie raumabschließende Bauteile sind, zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen und allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) haben, und
4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

(3) ¹Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen in Bezug auf das Brandverhalten der verwendeten Baustoffe

1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 und
2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens Absatz 2 Satz 3 Nr. 3 entsprechen.

²Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, dürfen abweichend von Satz 1 auch aus brennbaren Baustoffen bestehen, wenn die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen ist und die Bauteile sowie ihre Anschlüsse ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sind. ³Satz 2 gilt nicht für Brandwände und für raumabschließende Wände notwendiger Treppenträume in Gebäuden der Gebäudeklasse 5.

§ 27 Wände und Stützen

(1) ¹Wände müssen die für ihre Standsicherheit und Belastung nötige Dicke, Festigkeit und Aussteifung haben und, soweit erforderlich, die bauliche Anlage aussteifen. ²Sie müssen ausreichend sicher gegen Stoßkräfte sein.

(2) Wände müssen gegen aufsteigende und gegen eindringende Feuchtigkeit hinreichend geschützt sein.

(3) ¹Wände müssen, soweit es der Brandschutz unter Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit, Anordnung und Funktion erfordert, nach ihrer Bauart und durch ihre Baustoffe widerstandsfähig gegen Feuer sein. ²Dies gilt auch für Bekleidungen und Dämmschichten.

(4) Tragende Wände und aussteifende Wände müssen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein.

(5) Für Stützen gelten die Absätze 1 bis 4 sinngemäß.

§ 28 Außenwände

(1) Außenwände müssen aus frostbeständigen und gegen Niederschläge widerstandsfähigen Baustoffen hergestellt oder mit einem Wetterschutz versehen sein.

(2) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen müssen so ausgebildet sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

§ 29 Trennwände

Trennwände müssen, wenn sie raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten sind, ausreichend lang widerstandsfähig gegen eine Brandausbreitung sein, soweit dies erforderlich ist, um der Brandausbreitung innerhalb von Geschossen entgegenzuwirken.

§ 30 Brandwände

¹Brandwände müssen vorhanden sein, soweit dies, insbesondere bei geringen Gebäude- oder Grenzabständen, innerhalb ausgedehnter Gebäude oder bei baulichen Anlagen mit erhöhter Brandgefahr, erforderlich ist, um einer Brandausbreitung entgegenzuwirken. ²Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte so beschaffen und angeordnet sein, dass sie bei einem Brand ausreichend lang eine Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.

§ 31 Decken und Böden

(1) Decken müssen den Belastungen sicher standhalten, die auftretenden Kräfte sicher auf ihre Auflager übertragen und, soweit erforderlich, die bauliche Anlage waagerecht aussteifen.

(2) ¹Böden nicht unterkellerten Aufenthaltsräume oder anderer Räume, deren Benutzung durch Feuchtigkeit beeinträchtigt werden kann, müssen gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt sein. ²Decken unter Räumen, die der Feuchtigkeit erheblich ausgesetzt sind, insbesondere unter Waschküchen, Toiletten, Waschräumen und Loggien, müssen wasserundurchlässig sein.

(3) ¹Decken müssen, soweit es der Brandschutz unter Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit, Anordnung und Funktion erfordert, nach ihrer Bauart und in ihren Baustoffen widerstandsfähig gegen Feuer sein. ²Sie müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen eine Brandausbreitung sein. ³Satz 1 gilt auch für Bekleidungen und Dämmschichten.

§ 32 Dächer

(1) ¹Bedachungen müssen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme von außen ausreichend lang widerstandsfähig sein, soweit der Brandschutz nicht auf andere Weise gesichert ist. ²Das Tragwerk der Dächer einschließlich des Trägers der Dachhaut muss, soweit es der Brandschutz erfordert, ausreichend lang widerstandsfähig gegen Feuer sein. ³Die Dachhaut muss gegen die Einflüsse der Witterung genügend beständig sein.

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

(3) Dachüberstände, Dachgesimse, Dachaufbauten, Solarenergieanlagen, lichtdurchlässige Bedachungen, Lichtkuppeln und Oberlichte müssen so angeordnet und hergestellt sein, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile oder Nachbargebäude übertragen werden kann.

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

§ 32a Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern

(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

(2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch

1. eine Aufstockung,
2. einen Anbau oder
3. eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht,

so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

(3) ¹Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. ²Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. ³Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. ⁴Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.

(4) ¹Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
2. technisch unmöglich ist,
3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder
4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

²Die Pflichten nach Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 Satz 2 entfallen auch, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.

§ 33 Rettungswege

(1) ¹Für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. ²Die Rettungswege dürfen innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur (§ 36) führen.

(2) ¹Der erste Rettungsweg für eine Nutzungseinheit nach Absatz 1 Satz 1, die nicht zu ebener Erde liegt, muss über eine notwendige Treppe (§ 34 Abs. 1 Satz 2) führen. ²Der zweite Rettungsweg kann über eine weitere notwendige Treppe oder eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. ³Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen; ist die bauliche Anlage, in der sich die Nutzungseinheit befindet, kein Sonderbau und hat die Nutzungseinheit kein Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, so ist davon auszugehen, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. ⁴Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung

1. über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum oder
2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie möglich ist.

§ 34 Treppen

(1) ¹Räume in Gebäuden müssen, soweit sie nicht zu ebener Erde liegen, über Treppen zugänglich sein. ²Treppen 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). ³Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

(2) ¹Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. ²Einschiebbare Treppen und Leitern sind zulässig als Zugang

1. zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. zu einem anderen Raum, der kein Aufenthaltsraum ist, wenn hinsichtlich des Brandschutzes und der Art seiner Benutzung keine Bedenken bestehen.

(3) ¹Treppen müssen mindestens einen Handlauf haben. ²Notwendige Treppen müssen beiderseits Handläufe haben. ³Die Handläufe müssen fest und griffsicher sein. ⁴Satz 2 gilt nicht, wenn Menschen mit Behinderungen und alte Menschen die Treppe nicht zu benutzen brauchen, und nicht für Treppen von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie in Wohnungen.

§ 35 Notwendige Treppenräume

(1) ¹Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). ²Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. ³Sind mehrere notwendige Treppenräume erforderlich, so müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzte Fluchtrichtungen bieten und die Rettungswege möglichst kurz sind.

(2) Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig

1. in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m² Grundfläche, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung auch im Brandfall ausreichend sicher ist.

(3) ¹Jeder notwendige Treppenraum muss einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. ²Ein mittelbarer Ausgang ist zulässig, wenn der zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie liegende Raum

1. dem Verkehr dient,
2. mindestens so breit ist wie der breiteste Treppenlauf des Treppenraums,
3. Wände hat, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraums erfüllen,
4. zu anderen Räumen, ausgenommen notwendige Flure, keine Öffnungen hat und
5. zu notwendigen Fluren nur Öffnungen mit rauchdichten und selbstschließenden Abschlüssen hat.

(4) Notwendige Treppenräume müssen zu belüften und zu beleuchten sein und zur Rauchableitung ausreichende Fenster oder sonstige Öffnungen haben.

§ 36 Notwendige Flure, Ausgänge

Flure und Gänge, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder, wenn ein Treppenraum nicht erforderlich ist, zu notwendigen Treppen oder ins Freie führen (notwendige Flure), sowie Ausgänge müssen in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und ihre Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

§ 37 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen

(1) ¹Fenster und Fenstertüren müssen gefahrlos gereinigt werden können. ²Fenster, 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) ¹Jedes Kellergeschoss ohne Fenster, die geöffnet werden können, muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. ²Gemeinsame Licht- oder Luftschächte für übereinander liegende Kellergeschosse sind unzulässig.

§ 38 Aufzüge

(1) ¹Aufzüge müssen betriebssicher und brandsicher sein. ²Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahr- schächte haben, wenn dies erforderlich ist, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern.

(2) ¹Gebäude mit Aufenthaltsräumen, deren Fußboden mehr als 12,25 m über der Eingangsebene liegt, müssen Aufzüge in ausreichender Zahl und Anordnung haben. ²Satz 1 gilt nicht für Gebäude, die am 31. Dezember 2023 errichtet oder genehmigt waren, wenn

1. die Nutzung oberster Geschosse geändert wird oder
 2. nachträglich nicht mehr als zwei weitere Geschosse errichtet werden
- und diese Geschosse danach zu Wohnzwecken genutzt werden.

(3) ¹In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. ²Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.

§ 39 Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

(1) ¹Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein. ²Sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen und müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen.

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

(3) ¹Leitungsanlagen sind in notwendigen Treppenräumen, in Räumen nach [§ 35](#) Abs. 3 Satz 3 und in notwendigen Fluren nur zulässig, wenn die Nutzung dieser Treppenräume, Räume und Flure als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist. ²Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 gelten für Leitungsanlagen entsprechend.

(4) Für Installationsschächte und -kanäle, raumluftechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

§ 40 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein.

(2) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung des Raumes Gefahren nicht entstehen.

(3) ¹Die Abgase der Feuerstätten sind, soweit dies erforderlich ist, durch Abgasanlagen abzuleiten, sodass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. ²Abgasanlagen müssen in solcher Zahl und Lage vorhanden und so beschaffen sein, dass alle Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß betrieben werden können. ³Die Abgasanlagen müssen leicht und sicher zu reinigen sein.

(4) ¹Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase oder Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. ²Behälter nach Satz 1 sind so aufzustellen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. ³Satz 2 gilt für das Lagern von festen Brennstoffen entsprechend.

(5) Für ortsfeste Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen, Verdichter und Wasserstoff-Elektrolyseure sowie die Ableitung ihrer Prozessgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.

(6) Feuerungsanlagen, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen, auch wenn sie geändert worden sind, erst in Betrieb genommen werden, wenn die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ihre sichere Benutzbarkeit sowie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der zugehörigen Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase geprüft und bescheinigt hat.

§ 41 Anlagen zur Wasserversorgung, für Abwässer und Abfälle

(1) ¹Gebäude mit Aufenthaltsräumen müssen, soweit es ihre Benutzung erfordert, eine Versorgung mit Trinkwasser haben, die dauernd gesichert ist. ²Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung stehen.

(2) ¹Bei baulichen Anlagen müssen die einwandfreie Beseitigung der Abwässer und die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle dauernd gesichert sein. ²Das gilt auch für den Verbleib von Exkrementen und Urin, jeweils auch mit Einstreu, aus der Haltung von Nutztieren sowie für Gärreste. ³Die Bauaufsichtsbehörde darf personenbezogene

Daten an die für die Überwachung der Einhaltung der düngerechtlichen Vorschriften zuständigen Behörden übermitteln, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben der für die Überwachung der Einhaltung der düngerechtlichen Vorschriften zuständigen Behörden, insbesondere zur Überprüfung des ordnungsgemäßen Verbleibs der in Satz 2 genannten Stoffe nach den düngerechtlichen Vorschriften, erforderlich ist. ⁴Die Bauaufsichtsbehörde darf die für die Überwachung der Einhaltung der düngerechtlichen Vorschriften zuständigen Behörden um die Übermittlung personenbezogener Daten ersuchen und die ihr daraufhin übermittelten personenbezogenen Daten verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist. ⁵Die nach Landesrecht für die Überwachung der Einhaltung der düngerechtlichen Vorschriften zuständigen Behörden übermitteln der Bauaufsichtsbehörde auf ein Ersuchen nach Satz 4 personenbezogene Daten, die sie im Rahmen der Überwachung gewonnen haben, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde erforderlich ist.

(3) ¹Jede Wohnung muss einen eigenen Wasserzähler haben. ²Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

§ 42 Blitzschutzanlagen

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.

Sechster Teil - Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen

§ 43 Aufenthaltsräume

(1) ¹Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m über mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche haben. ²Bei der Bemessung der Grundfläche nach Satz 1 bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m außer Betracht.

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

(3) Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit haben, dass die Räume das erforderliche Tageslicht erhalten und zweckentsprechend gelüftet werden können (notwendige Fenster).

(4) Räume in Kellergeschossen 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.

(5) Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, brauchen die Anforderungen der Absätze 3 und 4 nicht zu erfüllen, soweit durch besondere Maßnahmen oder Einrichtungen sichergestellt wird, dass den Anforderungen des [§ 3](#) entsprochen wird und die Rettung von Menschen möglich ist.

§ 44 Wohnungen

(1) ¹Jede Wohnung muss von anderen Wohnungen oder anderen Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien oder von einem Treppenraum, Flur oder Vorraum haben. ²Satz 1 gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. ³Werden Wohnungen geteilt, so müssen die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt werden, wenn unzumutbare Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.

(2) ¹In Gebäuden, die nicht nur dem Wohnen dienen, müssen Wohnungen einen eigenen Zugang haben. ²Gemeinsame Zugänge sind zulässig, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.

(3) ¹Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. ²Küchen und Kochnischen sind ohne Fenster zulässig, wenn sie wirksam gelüftet werden können.

(4) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen oder auf dem Baugrundstück solcher Gebäude muss

1. leicht erreichbarer und gut zugänglicher Abstellraum für Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder sowie
 2. Abstellraum für jede Wohnung
- in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

(5) ¹In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. ²Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. ³In Wohnungen, die bis zum 31. Oktober 2012 errichtet oder genehmigt sind, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. ⁴Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in den in Satz 1 genannten Räumen und Fluren sind die Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben, verantwortlich, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst. ⁵[§ 56](#) Satz 2 gilt entsprechend.

§ 45 Toiletten und Bäder

(1) ¹Jede Wohnung muss mindestens eine Toilette sowie eine Badewanne oder Dusche haben. ²Für bauliche Anlagen, die für einen größeren Personenkreis bestimmt sind, muss eine ausreichende Anzahl von Toiletten vorhanden sein.

(2) Toilettenräume und Räume mit Badewannen oder Duschen müssen wirksam gelüftet werden können.

§ 46 Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge

¹Garagen, insbesondere Parkhäuser, sowie Stellplätze müssen einschließlich ihrer Nebenanlagen Verkehrs- und betriebssicher sein und dem Brandschutz genügen. ²Satz 1 ist auf Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sowie auf Räume zum Abstellen nicht ortsfester Geräte mit Verbrennungsmotoren sinngemäß anzuwenden.

§ 47 Notwendige Einstellplätze

(1) ¹Für 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 Anlagen aufnehmen können; wird die erforderliche Anzahl der Einstellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift festgelegt, so ist diese Festlegung maßgeblich (notwendige Einstellplätze). ²Wird die Nutzung einer Anlage geändert, so braucht, auch wenn ihr notwendige Einstellplätze bisher fehlten, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf gedeckt zu werden. ³Abweichend von den Sätzen 1 und 2 braucht der durch eine Wohnung verursachte Bedarf oder der durch eine zusätzlich geschaffene Wohnung verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt zu werden, wenn

1. für die Baumaßnahme, durch die die Wohnung oder die zusätzliche Wohnung geschaffen wird, der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 30. Juni 2024 übermittelt wird oder
2. eine zusätzliche Wohnung durch eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 geschaffen wird und die Nutzungsänderung nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen wird.

⁴Die Einstellplatzpflicht nach den Sätzen 1 und 2 entfällt, soweit die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift nach [§ 84](#) Abs. 2 oder durch städtebauliche Satzung die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagt oder einschränkt.

(2) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze, ausgenommen für Wohnungen, auf Antrag aussetzen,

1. solange ständigen Benutzerinnen und Benutzern der baulichen Anlage Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr verbilligt zur Verfügung gestellt werden und
2. soweit hierdurch ein verringerter Bedarf an notwendigen Einstellplätzen erwartet werden kann.

²Wird die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze ganz oder teilweise ausgesetzt, so ist zum 1. März eines jeden Jahres der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, ob und inwieweit die Voraussetzungen für die Aussetzung noch erfüllt sind. Soweit der Nachweis nicht erbracht wird, ist die Aussetzung zu widerrufen.

(3) ¹Die 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. ²Eine Sicherung durch Baulast ist nicht erforderlich, wenn die notwendigen Einstellplätze für ein Grundstück auf einem anderen Grundstück liegen und beide Grundstücke ein Baugrundstück nach [§ 2](#) Abs. 12 Satz 2 bilden. ³Sind 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.

(4) ¹Auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn wird zugelassen, dass die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach [§ 49](#), durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ersetzt wird, soweit die Gemeinde dies durch Satzung bestimmt oder im Einzelfall zugestimmt hat. ²Zur Zahlung des Geldbetrages sind die Bauherrin oder der Bauherr und die nach [§ 56](#) Verantwortlichen als Gesamtschuldner verpflichtet, sobald und soweit die bauliche Anlage ohne notwendige Einstellplätze in Benutzung genommen wird. ³Im Fall einer Zulassung nach Satz 1 kann die Baugenehmigung von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.

(5) ¹Der Geldbetrag nach Absatz 4 ist nach dem Vorteil zu bemessen, der der Bauherrin oder dem Bauherrn oder den nach [§ 56](#) Verantwortlichen daraus erwächst, dass sie oder er die Einstellplätze nicht herzustellen braucht. ²Die 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.

(6) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 4 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.

§ 48 Fahrradabstellanlagen

(1) ¹Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, 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 Anlagen aufnehmen können. ²Fahrradabstellanlagen nach Satz 1 müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. ³[§ 47](#) Abs. 3 Satz 1 gilt sinngemäß. ⁴Die Zahl der Fahrräder, die ein Abstellraum für Fahrräder nach [§ 44](#) Abs. 4 Nr. 1 aufnehmen kann, ist auf die Zahl der Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer, die eine Fahrradabstellanlage nach Satz 1 aufnehmen können muss, anzurechnen.

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

(3) Die Absätze 1 und 2 dienen auch der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (ABl. L, 2024/1275, 8.5.2024).

§ 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen

(1) ¹Wird ein Gebäude mit mehr als vier Wohnungen errichtet, so müssen alle Wohnungen barrierefrei sein, soweit sich aus den Sätzen 2 bis 4 nichts anderes ergibt, und den Anforderungen nach den Sätzen 5 bis 8 genügen. ²Innerhalb von Wohnungen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, ist eine stufenlose Erreichbarkeit der Geschosse nicht erforderlich. ³Bei Gebäuden, die nicht unter [§ 38](#) Abs. 2 Satz 1 fallen, muss die stufenlose Erreichbarkeit von Wohnungen des zweiten oberirdischen Geschosses und weiterer oberirdischer Geschosse insbesondere durch den Einbau eines Aufzuges zwar so im Entwurf vorgesehen sein, dass festgestellt werden kann, dass die

Baumaßnahme auch insoweit vollständig dem öffentlichen Baurecht entspräche; eine Pflicht zur Herstellung besteht insoweit jedoch nicht. ⁴Eine spätere Herstellung der stufenlosen Erreichbarkeit der Wohnungen kann auch abweichend von dem Entwurf erfolgen, insbesondere wenn dadurch den zu diesem Zeitpunkt geltenden Anforderungen an diese Baumaßnahme entsprochen wird, dies aber nur, soweit die Abweichungen geringfügig sind und die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 gewahrt bleiben; die § 71 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 Satz 2 finden insoweit keine Anwendung. ⁵Ist einer Wohnung ein Freisitz zugeordnet, so muss er barrierefrei sein. ⁶Abstellraum für Rollstühle muss in ausreichender Größe zur Verfügung stehen und barrierefrei sein. ⁷In jeder achten Wohnung müssen die Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche, die Küche oder Kochnische und, wenn der Wohnung ein Freisitz zugeordnet ist, der Freisitz zusätzlich rollstuhlgerecht sein; die Sätze 2 bis 4 finden auf solche Wohnungen keine Anwendung. ⁸Für jede Wohnung, die nach Satz 7 rollstuhlgerecht herzustellen ist, in einem Gebäude mit mehr als 15 Wohnungen und für jedes Gebäude mit nicht mehr als 15 Wohnungen muss jeweils mindestens ein Einstellplatz barrierefrei hergerichtet und gekennzeichnet sein.

(2) ¹Folgende bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen müssen in einem dem Bedarf entsprechenden Umfang barrierefrei sein:

1. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
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. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten,
5. Schulen, Hochschulen und sonstige vergleichbare Ausbildungsstätten,
6. Krankenanstalten, Praxisräume der Heilberufe und Kureinrichtungen,
7. Tagesstätten und Heime für alte oder pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderungen oder Kinder,
8. Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, soweit sie für die Allgemeinheit bestimmt sind, sowie Kinderspielplätze,
9. Campingplätze mit mehr als 200 Standplätzen,
10. Geschosse mit Aufenthaltsräumen, die nicht Wohnzwecken dienen und insgesamt mehr als 500 m² Nutzfläche haben,
11. öffentliche Toilettenanlagen,
12. Stellplätze und Garagen für Anlagen nach den Nummern 1 bis 10 sowie Parkhäuser.

²Eine dem Bedarf entsprechende Zahl von Einstellplätzen, Standplätzen und Toilettenräumen muss für Menschen mit Behinderungen hergerichtet und gekennzeichnet sein.

(3) ¹Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. ²Bei einem Baudenkmal nach § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist den Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 Rechnung zu tragen, soweit deren Berücksichtigung das Interesse an der unveränderten Erhaltung des Baudenkmals überwiegt und den Eingriff in das Baudenkmal zwingend verlangt.

§ 50 Werbeanlagen

(1) ¹Werbeanlagen 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. ²Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

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

(3) ¹Werbeanlagen sind im Außenbereich unzulässig und dürfen auch nicht erheblich in den Außenbereich hineinwirken. Ausgenommen sind, soweit in anderen Rechtsvorschriften nicht anderes bestimmt ist,

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
2. Tafeln unmittelbar vor Ortsdurchfahrten mit Schildern, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen oder die auf landwirtschaftliche Betriebe, die landwirtschaftliche Produkte zum Verkauf anbieten, und auf diese Produkte hinweisen,
3. Tafeln bis zu einer Größe von 1 m² an öffentlichen Straßen und Wegeabzweigungen in einem Umkreis von

bis zu drei Kilometern vom Rand eines Gewerbegebietes mit Schildern, die im Interesse des öffentlichen Verkehrs auf Betriebe hinweisen, die in dem Gewerbegebiet liegen,

4. einzelne Schilder bis zu einer Größe von 0,50 m², die an Wegeabzweigungen im Interesse des öffentlichen Verkehrs auf Betriebe im Außenbereich, auf selbst erzeugte Produkte, die diese Betriebe an der Betriebsstätte anbieten, oder auf versteckt gelegene Stätten hinweisen,
5. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und auf abgegrenzten Versammlungsstätten, soweit die Werbeanlagen nicht erheblich in den übrigen Außenbereich hineinwirken,
6. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messegeländen.

(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.

(5) ¹An Brücken, Bäumen, Böschungen und Leitungsmasten, die von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind, dürfen Werbeanlagen nicht angebracht sein. ²Satz 1 gilt nicht für Wandflächen der Widerlager von Brücken; die Absätze 3 und 4 bleiben unberührt.

(6) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für

1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
2. Werbemittel an Kiosken,
3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,
4. Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

§ 51 Sonderbauten

¹An einen Sonderbau nach [§ 2](#) Abs. 5 können im Einzelfall besondere Anforderungen gestellt werden, soweit die Vorschriften der [§§ 4 bis 50](#) und der zu ihrer näheren Bestimmung erlassenen Verordnungen nicht ausreichen, um sicherzustellen, dass der Sonderbau die Anforderungen des [§ 3](#) erfüllt. ²Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften und Verordnungen nach Satz 1 wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. ³Die besonderen Anforderungen nach Satz 1 und die Erleichterungen nach Satz 2 können sich insbesondere erstrecken auf

1. die Abstände,
2. die Anordnung der baulichen Anlage auf dem Grundstück,
3. die Benutzung und den Betrieb der baulichen Anlage,
4. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken,
5. die Bauart und Anordnung aller für die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit, den Brand-, den Wärme-, den Schall- oder den Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und Einrichtungen, sowie die Verwendung von Baustoffen,
6. die Feuerungsanlagen und die Heizräume,
7. die Zahl, Anordnung und Beschaffenheit der Aufzüge sowie der Treppen, Treppenräume, Ausgänge, Flure und sonstigen Rettungswege,
8. die zulässige Benutzerzahl, die Anordnung und die Zahl der zulässigen Sitze und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und fliegenden Bauten,
9. die barrierefreie Nutzbarkeit,
10. die Lüftung und die Rauchableitung,
11. die Beleuchtung und die Energieversorgung,
12. die Wasserversorgung,
13. die Aufbewahrung und Beseitigung von Abwässern, die Aufbewahrung und Entsorgung von Abfällen sowie die Löschwasserrückhaltung,
14. die notwendigen Einstellplätze,
15. die Zu- und Abfahrten,

16. die Grünstreifen, die Baumpflanzungen und andere Pflanzungen sowie die Begrünung oder die Beseitigung von Halden und Gruben,
17. den Blitzschutz,
18. die erforderliche Gasdichtigkeit,
19. den Umfang, den Inhalt und die Anzahl der Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts,
20. die Bestellung und die Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Fachbauleiterin oder des Fachbauleiters,
21. die Bestellung und die Qualifikation einer oder eines Brandschutzbeauftragten.

Siebter Teil - Verantwortliche Personen

§ 52 Bauherrin und Bauherr

(1) Die Bauherrin oder der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die von ihr oder ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

(2) ¹Die Bauherrin oder der Bauherr einer nicht verfahrensfreien Baumaßnahme hat zu deren Vorbereitung, Überwachung und Ausführung verantwortliche Personen im Sinne der [§§ 53 bis 55](#) zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst die Anforderungen nach den [§§ 53 bis 55](#) erfüllt oder erfüllen kann. ²Ihr oder ihm obliegt es außerdem, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge zu stellen, Anzeigen zu machen und Nachweise zu erbringen. ³Sie oder er hat sich bei der Abgabe der jeweiligen Erklärungen durch eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser vertreten zu lassen, soweit eine solche oder ein solcher zu bestellen ist. ⁴Die Bauherrin oder der Bauherr hat zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten die erforderlichen Nachweise über die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften bereitzuhalten. ⁵Zu Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten. ⁶Die Bauherrin oder der Bauherr hat vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. ⁷Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, so hat die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(3) ¹Liegen Tatsachen vor, die besorgen lassen, dass eine nach Absatz 2 Satz 1 bestellte Person nicht den jeweiligen Anforderungen der [§§ 53 bis 55](#) genügt, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass die Bauherrin oder der Bauherr sie durch eine geeignete Person ersetzt oder geeignete Sachverständige heranzieht. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen lassen, bis die Bauherrin oder der Bauherr ihrer Aufforderung nachgekommen ist.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr für bestimmte Arbeiten die Unternehmerinnen und Unternehmer benannt werden,

§ 53 Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser

(1) ¹Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass der Entwurf für die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. ²Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen, bei Baumaßnahmen nach den [§§ 62](#) und [63](#) einschließlich der Unterlagen, die nicht eingereicht werden müssen, und die Ausführungsplanung, soweit von dieser die Einhaltung des öffentlichen Baurechts abhängt.

(2) ¹Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss über die Fachkenntnisse verfügen, die für den jeweiligen Entwurf erforderlich sind. ²Verfügt sie oder er auf einzelnen Teilgebieten nicht über diese Fachkenntnisse, so genügt es, wenn die Bauherrin oder der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt.

³Diese sind ausschließlich für ihre Beiträge verantwortlich; die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist nur dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Sachverständigen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt werden.

(3) ¹Bauvorlagen für eine nicht verfahrensfreie Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt sein, die oder der bauvorlageberechtigt ist. ²Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,

2. in der von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführten Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser (§ 19 des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes - NIngG -) oder in einem entsprechenden Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen oder diesen Personen nach § 20 NIngG gleichgestellt ist,
3. die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ in der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, danach mindestens zwei Jahre in dieser Fachrichtung praktisch tätig gewesen und Bedienstete oder Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit oder
4. die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für Nutzungsänderungen von Gebäuden sowie für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin und des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden.

(4) Bauvorlageberechtigt für eine genehmigungsbedürftige Baumaßnahme ist auch, wer

1. die Berufsbezeichnung „Landschaftsarchitektin“ oder „Landschaftsarchitekt“ führen darf, wenn die Baumaßnahme mit der Berufsaufgabe der Landschaftsarchitektin und des Landschaftsarchitekten verbunden ist,
2. Meisterin oder Meister des Maurer-, des Betonbauer- oder des Zimmerer-Handwerks oder diesen nach § 7 Abs. 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung gleichgestellt ist, wenn Handwerksmeisterinnen und Handwerksmeister die Baumaßnahme aufgrund ihrer beruflichen Ausbildung und Erfahrung entwerfen können,
3. staatlich geprüfte Technikerin oder staatlich geprüfter Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau ist, in gleichem Umfang wie die in Nummer 2 genannten Personen, oder
4. in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat einen Ausbildungsnachweis erworben hat, der aufgrund einer schulrechtlichen Rechtsvorschrift als gleichwertig mit dem Abschluss zur staatlich geprüften Technikerin oder zum staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau anerkannt ist, in gleichem Umfang wie die in Nummer 2 genannten Personen.

(5) ¹Bauvorlageberechtigt für eine genehmigungsbedürftige Baumaßnahme ist in gleichem Umfang wie die in Absatz 4 Nr. 2 genannten Personen auch, wer in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat zur Erbringung von Entwurfsdienstleistungen nach Absatz 4 Nr. 2 oder 3 rechtmäßig niedergelassen ist, diesen Beruf im Rahmen des europäischen Dienstleistungsverkehrs nur vorübergehend und gelegentlich in Niedersachsen ausübt und die Erbringung der Dienstleistung nach Maßgabe der Absätze 6 und 7 bei der Ingenieurkammer angezeigt hat. ²Wenn weder der Beruf noch die Ausbildung zu dem Beruf im Niederlassungsstaat reglementiert ist, gilt Satz 1 nur dann, wenn der Beruf in einem oder mehreren der in Satz 1 genannten Staaten während der vergangenen zehn Jahre ein Jahr lang ausgeübt wurde. ³Der vorübergehende und gelegentliche Charakter der Berufsausübung wird insbesondere anhand von Dauer, Häufigkeit, regelmäßiger Wiederkehr und Kontinuität der Berufsausübung in Niedersachsen beurteilt.

(6) ¹Wer erstmals eine Dienstleistung gemäß Absatz 5 in Niedersachsen erbringen will, hat dies der Ingenieurkammer vorher schriftlich anzuzeigen, es sei denn, dass sie oder er sich bereits in einem anderen Bundesland gemeldet hat. ²Das Verfahren kann auch über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes und des Niedersächsischen Gesetzes über Einheitliche Ansprechpartner abgewickelt werden. ³Mit der Anzeige sind vorzulegen:

1. eine Bescheinigung darüber, dass die Dienstleisterin oder der Dienstleister in einem in Absatz 5 Satz 1 genannten Staat zur Erbringung von Entwurfsdienstleistungen nach Absatz 4 Nr. 2 oder 3 rechtmäßig niedergelassen ist, und darüber, dass ihr oder ihm die Ausübung des Berufs nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist,
2. ein Berufsqualifikationsnachweis und
3. für den Fall, dass weder der Beruf noch die Ausbildung zu dem Beruf in dem Niederlassungsstaat reglementiert ist, ein Nachweis darüber, dass der Beruf in einem oder mehreren der in Absatz 5 Satz 1 genannten Staaten während der vergangenen zehn Jahre mindestens ein Jahr lang ausgeübt wurde.

⁴Das Verfahren kann abweichend von den Sätzen 1 und 3 elektronisch geführt werden, soweit Unterlagen in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgestellt oder anerkannt wurden. ⁵Im Fall begründeter Zweifel an der Echtheit der nach Satz 4 übermittelten Unterlagen und soweit unbedingt geboten, kann sich die Ingenieurkammer an die zuständige Behörde des Staates wenden, in dem die Unterlagen ausgestellt oder anerkannt wurden, und die Dienstleisterin oder den Dienstleister auffordern, beglaubigte Kopien vorzulegen.

(7) ¹Ist seit der letzten Anzeige ein Jahr vergangen und beabsichtigt die Dienstleisterin oder der Dienstleister weiterhin, Dienstleistungen gemäß Absatz 5 in Niedersachsen zu erbringen, so hat sie oder er dies der Ingenieurkammer anzuzeigen. ²Hat sich die in den bisher vorgelegten Dokumenten bescheinigte Situation wesentlich geändert,

so hat die Dienstleisterin oder der Dienstleister dies unter Vorlage der entsprechenden Dokumente anzuzeigen.
³Absatz 6 Sätze 2, 4 und 5 gilt entsprechend.

(8) ¹Die Ingenieurkammer bestätigt auf Antrag, dass die Anzeige nach Absatz 6 oder 7 erfolgt ist. ²Sie kann das Tätigwerden als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser untersagen, wenn die Voraussetzungen der Absätze 5 bis 7 nicht erfüllt sind.

(9) ¹Die Beschränkungen der Absätze 3 bis 8 gelten nicht für Bauvorlagen

1. zu Entwürfen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach den Absätzen 3 bis 8 verfasst werden, wie Entwürfe für Werbeanlagen und Behälter,
2. zu Entwürfen einfacher Art, wenn ein Nachweis der Standsicherheit nicht erforderlich ist,
3. für Stützmauern sowie selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen,
4. zu Entwürfen für Baumaßnahmen nach [§ 63](#) Abs. 2 Satz 1.

Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 1 Nr. 4 verlangen, dass Bauvorlagen zu Entwürfen für Baumaßnahmen nach [§ 63](#) Abs. 2 Satz 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der nach Absatz 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 4, Absatz 4 Nrn. 2 bis 4 oder den Absätzen 5 bis 8 bauvorlagenberechtigt ist, erstellt werden müssen, wenn die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten aufweist oder die übermittelten Bauvorlagen für die nach [§ 63](#) Abs. 2 Satz 2 oder 3 erforderliche Prüfung nicht hinreichend aussagekräftig sind.

§ 54 Unternehmerinnen und Unternehmer

(1) ¹Jede Unternehmerin und jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass ihre oder seine Arbeiten dem öffentlichen Baurecht entsprechend ausgeführt und insoweit auf die Arbeiten anderer Unternehmerinnen und Unternehmer abgestimmt werden. ²Sie oder er hat zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten die erforderlichen Nachweise über die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. ³Zu Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten.

(2) ¹Die Unternehmerin oder der Unternehmer muss über die für ihre oder seine Arbeiten erforderlichen Fachkenntnisse, Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen. ²Erfordern Arbeiten außergewöhnliche Fachkenntnisse oder besondere Vorrichtungen, so kann die Bauaufsichtsbehörde vorschreiben,

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

§ 55 Bauleiterin und Bauleiter

(1) ¹Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. ²Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmerinnen und Unternehmer zu achten. ³Die Verantwortlichkeit der Unternehmerinnen und Unternehmer bleibt unberührt.

(2) ¹Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss über die für die Aufgabe erforderlichen Fachkenntnisse verfügen. ²Verfügt sie oder er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderlichen Fachkenntnisse, so ist eine geeignete Fachbauleiterin oder ein geeigneter Fachbauleiter zu bestellen. ³Die bestellte Person übernimmt für die Teilgebiete die Aufgaben der Bauleiterin oder des Bauleiters nach Absatz 1. ⁴Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat ihre oder seine Tätigkeit mit der Tätigkeit der Fachbauleiterin oder des Fachbauleiters abzustimmen.

§ 56 Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke

¹Die Eigentümer sind dafür verantwortlich, dass Anlagen und Grundstücke dem öffentlichen Baurecht entsprechen. ²Erbbauberechtigte treten an die Stelle der Eigentümer. ³Wer die tatsächliche Gewalt über eine Anlage oder ein Grundstück ausübt, ist neben dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten verantwortlich. ⁴§ 7 Abs. 3 des Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetzes gilt entsprechend.

Achter Teil - Behörden

§ 57 Bauaufsichtsbehörden

(1) ¹Die Landkreise, die kreisfreien Städte und die großen selbständigen Städte nehmen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahr; die Zuständigkeit der selbständigen Gemeinden wird ausgeschlossen (§ 17 Satz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes). ²Oberste Bauaufsichtsbehörde ist das Fachministerium.

(2) ¹Die 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 Absatzes 4 erfüllt. ²Hat eine Gemeinde bis zum 31. Oktober 2012 die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrgenommen oder sind ihr nach § 63a der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 10. November 2011 (Nds. GVBl. S. 415), diese Aufgaben für bestimmte bauliche Anlagen vor dem 1. November 2012 übertragen worden, so bleiben ihr diese Aufgaben übertragen. ³Die Übertragung kann in den Fällen der Sätze 1 und 2 widerrufen werden, wenn die Gemeinde dies beantragt oder die Voraussetzungen des Absatzes 4 nicht erfüllt. ⁴§ 14 Abs. 4 Satz 1 und § 177 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes gelten sinngemäß.

(3) Die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden gehören zum übertragenen Wirkungskreis.

(4) ¹Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Einrichtungen auszustatten, sodass sichergestellt ist, dass die Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen werden. ²Den Bauaufsichtsbehörden sollen Bedienstete angehören mit der Befähigung für die Laufbahn der Laufbahngruppe 2 der Fachrichtung Technische Dienste, die die Voraussetzungen für den Zugang für das zweite Einstiegsamt erfüllen oder eine von der obersten Dienstbehörde bestimmte laufbahnrechtliche Qualifizierung erfolgreich durchlaufen haben und die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben.

§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörden haben, soweit erforderlich, darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. ²Sie haben in diesem Rahmen auch die Verantwortlichen zu beraten.

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

(3) Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind zuständig für die Ausübung der Aufsicht über die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerinnen und bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger hinsichtlich der Wahrnehmung der ihnen nach [§ 40](#) Abs. 6 übertragenen Aufgaben und Befugnisse und der Einhaltung ihrer insoweit bestehenden Pflichten.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde übt die Fachaufsicht über die unteren Bauaufsichtsbehörden aus.

(5) ¹Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann einzelne Befugnisse, die ihr nach diesem Gesetz zustehen, auf andere Behörden des Landes übertragen. ²Sie kann außerdem widerruflich oder befristet die Zuständigkeit für

1. die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen ([§ 24](#)) und
2. Ausführungsgenehmigungen für fliegende Bauten, Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen für genehmigungsfreie fliegende Bauten und Gebrauchsabnahmen fliegender Bauten

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

(6) Übertragungen nach Absatz 5 und [§ 57](#) Abs. 2 sind im Niedersächsischen Ministerialblatt bekannt zu machen.

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

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

(9) ¹Bedienstete und sonstige Beauftragte der in den Absätzen 1 bis 5, 7 und 8 genannten Behörden und Stellen sowie die dort genannten Personen dürfen zur Erfüllung ihrer Aufgaben Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen auch gegen den Willen der Betroffenen betreten. ²Sind 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. ³Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes wird insoweit eingeschränkt.

Neunter Teil - Genehmigungserfordernisse

§ 59 Genehmigungsvorbehalt

(1) Baumaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigung), soweit sich aus den [§§ 60 bis 62, 74 und 75](#) nichts anderes ergibt.

(2) Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts, nach denen behördliche Entscheidungen eine Baugenehmigung einschließen, bleiben unberührt.

(3) ¹Genehmigungsfreie und verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen, es sei denn, dass sich die Anforderungen auf genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen beschränken. ²Genehmigungsvorbehalte in anderen Vorschriften, namentlich im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz und im städtebaulichen Planungsrecht, bleiben unberührt.

§ 60 Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige

(1) ¹Die im [Anhang](#) genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden (verfahrensfreie Baumaßnahmen). ²Verfahrensfreie Baumaßnahmen sind auch die im Anhang genannten Baumaßnahmen.

(2) Verfahrensfrei ist auch

1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das städtebauliche Planungsrecht keine anderen und dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes keine weitergehenden Anforderungen an die neue Nutzung stellen oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre,
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 mit Badewanne oder Dusche oder mit Toilette,
4. die vorübergehende Nutzung eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, als Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, wenn die Nutzungsdauer nicht mehr als drei Tage im Jahr beträgt und
 - a) der Versammlungsraum nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst oder
 - b) durch die Änderung der Nutzung mehrere Versammlungsräume, die einen gemeinsamen Rettungsweg haben, insgesamt nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen,
5. der Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen, ausgenommen Hochhäuser, und der im [Anhang](#) genannten Teile baulicher Anlagen,
6. die Instandhaltung baulicher Anlagen.

(3) ¹Der Abbruch und die Beseitigung eines Hochhauses oder eines nicht im [Anhang](#) genannten Teils einer baulichen Anlage ist genehmigungsfrei, aber der Bauaufsichtsbehörde vor der Durchführung der Baumaßnahme von der Bauherrin oder dem Bauherrn anzuzeigen; der Bestellung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers bedarf es insoweit abweichend von [§ 52](#) Abs. 2 Satz 1 nicht. ²Der Anzeige ist die Bestätigung einer Person im Sinne des [§ 65](#) Abs. 4 beizufügen über die Wirksamkeit der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit der baulichen Anlagen, die an die abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen angebaut sind oder auf deren Standsicherheit sich die Baumaßnahme auswirken kann, ³Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige oder fordert sie oder ihn im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige zur Vervollständigung der Anzeige oder

zur Behebung des Mangels auf. ⁴Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn mit. ⁵Mit den Baumaßnahmen nach Satz 1 darf nicht vor Ablauf eines Monats begonnen werden, nachdem die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige nach Satz 3 bestätigt hat oder die Mitteilung nach Satz 4 erfolgt ist.

§ 61 Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen

(1) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung, die Änderung, der Abbruch und die Beseitigung

1. von Brücken, Durchlässen, Tunneln und 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 Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht,
2. von Betriebsanlagen der Straßenbahnen (§ 4 des Personenbeförderungsgesetzes), ausgenommen oberirdische Gebäude,
3. von nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftigen Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Beseitigung von Abwässern, ausgenommen Gebäude.

(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen

1. Baumaßnahmen innerhalb vorhandener Gebäude, ausgenommen Nutzungsänderungen,
2. Änderungen des Äußeren vorhandener Gebäude, wenn sie deren Rauminhalt nicht vergrößern,
3. Abbrüche baulicher Anlagen,

wenn das Staatliche Baumanagement Niedersachsen, die Klosterkammer Hannover oder ein Landkreis oder eine Gemeinde, die über eine Bauverwaltung verfügt, die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht.

(3) ¹Keiner Baugenehmigung bedürfen vorübergehende Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, soweit und solange

1. die Nutzungsänderung in einer Notsituation erforderlich ist für Zwecke des Brandschutzes, des Katastrophenschutzes, des Bevölkerungsschutzes, der Unfallhilfe oder der medizinischen Versorgung oder die Unterbringung des für diese Zwecke erforderlichen Personals und
2. das Staatliche Baumanagement Niedersachsen, die Klosterkammer Hannover, ein Landkreis oder eine Gemeinde, die über eine Bauverwaltung verfügt, oder eine von einer dieser Stellen beauftragte natürliche oder juristische Person, die nach ihrer Fachkenntnis, ihrer Zuverlässigkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bietet, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden, die Planung leitet und die Ausführung der Arbeiten überwacht.

²Eine Notsituation im Sinne des Satzes 1 Nr. 1 liegt vor, solange

1. nach § 5 Abs. 1 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes eine epidemische Lage von nationaler Tragweite festgestellt ist,
2. nach § 3a Abs. 1 Satz 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst eine epidemische Lage von landesweiter Tragweite festgestellt ist,
3. ein Katastrophenfall im Sinne des § 1 Abs. 2 des Niedersächsischen Katastrophenschutzgesetzes für den Ort der beabsichtigten Nutzung festgestellt ist oder
4. ein vergleichbarer Notstand vorliegt, bei dem Leben, Gesundheit, die lebenswichtige Versorgung der Bevölkerung, die Umwelt oder erhebliche Sachwerte in einem solchen Maße gefährdet oder beeinträchtigt sind, dass zu seiner Bekämpfung die sofortige Nutzung der betreffenden baulichen Anlage für die in Satz 1 Nr. 1 genannten Zwecke erforderlich ist.

³Soweit für eine Nutzungsänderung nach Satz 1 Abweichungen nach § 66 Abs. 1 Satz 1 erforderlich sind, gelten diese als zugelassen. ⁴Die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 sind im Hinblick auf Gefahren für die öffentliche Sicherheit einzuhalten; insbesondere müssen Standsicherheit und Brandschutz so gewährleistet sein, dass Gefahren für das Leben und die Gesundheit von Menschen vermieden werden. ⁵Wird im Zeitpunkt der Aufnahme einer Nutzung nach Satz 1 eine Nutzung rechtmäßig ausgeübt, so kann diese im Anschluss wieder aufgenommen werden. ⁶Die Sätze 1 bis 5 gelten nicht für Nutzungsänderungen, die nach § 62 Abs. 1 Satz 4 einer Baugenehmigung bedürfen oder für die nach § 68 Abs. 5 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.

§ 62 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen

(1) ¹Keiner Baugenehmigung bedarf die Errichtung

1. von Wohngebäuden, auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 BauNVO, in Kleinsiedlungsgebieten sowie in reinen, in allgemeinen und in besonderen Wohngebieten, wenn die Wohngebäude überwiegend Wohnungen enthalten,
2. von sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in Gewerbegebieten und in Industriegebieten,
3. von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, in Gewerbegebieten und in Industriegebieten und
4. von Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach den Nummern 1 und 2,

wenn die in den Nummern 1 bis 3 genannten Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) festgesetzt sind und die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen. ²Satz 1 gilt entsprechend für die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die nach Durchführung dieser Baumaßnahme bauliche Anlagen im Sinne des Satzes 1 Nrn. 1 bis 4 sind. ³Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Sonderbauten nach

[§ 2](#) Abs. 5. ⁴Die Sätze 1 und 2 gelten auch nicht für eine Baumaßnahme innerhalb eines Achtungsabstands nach Satz 5 um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), durch die erstmalig oder zusätzlich

1. dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten von insgesamt mehr als 5 000 m² Grundfläche geschaffen werden oder
2. die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung einer öffentlich zugänglichen baulichen Anlage durch mehr als 100 Besucherinnen und Besucher geschaffen wird,

es sei denn, dass durch ein nach Beurteilung der für den Betriebsbereich zuständigen Immissionsschutzbehörde plausibles Gutachten einer oder eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass die Baumaßnahme außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG zum Betriebsbereich durchgeführt wird. ⁵Der Achtungsabstand nach Satz 4 beträgt, falls der Betriebsbereich eine Biogasanlage ist, 200 m, andernfalls 2 000 m.

(1a) ¹Keiner Baugenehmigung bedarf auch eine Baumaßnahme mit Erleichterungen nach [§ 85a](#) Abs. 1, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen. ²Eine Baumaßnahme nach Satz 1 ist auch die Nutzungsänderung des Dachgeschosses eines Gebäudes zu Wohnzwecken sowie die damit verbundene Errichtung von Dachgauben, wenn für sie Erleichterungen nach [§ 85a](#) Abs. 1 gelten. ³Absatz 1 Sätze 3 bis 5 gilt entsprechend.

(2) Eine Baumaßnahme ist nach den Absätzen 1 und 1a genehmigungsfrei, wenn

1. das Vorhaben
 - a) in den Fällen des Absatzes 1 den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,
 - b) in den Fällen des Absatzes 1a im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und dessen Festsetzungen nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind oder
 - c) in den Fällen des Absatzes 1a innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt, dort nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist und die Bauaufsichtsbehörde dies festgestellt hat,
2. notwendige Zulassungen von Abweichungen nach [§ 66](#) bereits erteilt sind,
3. die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn bestätigt hat, dass
 - a) die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und
 - b) sie bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragen wird,
4. die nach [§ 65](#) Abs. 2 Satz 1 zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes geprüft und bestätigt worden sind.

(3) ¹Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn eine beabsichtigte Baumaßnahme nach Absatz 1 oder Absatz 1a der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen und die Bauherrin oder den Bauherrn darüber in Kenntnis zu setzen. ²Der Mitteilung sind die Bauvorlagen, ausgenommen die bautechnischen Nachweise, beizufügen. ³Nimmt der Landkreis die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr, so hat er die Mitteilung und die beigelegten Bauvorlagen unverzüglich an die Gemeinde zu übermitteln. ⁴Betrifft die Baumaßnahme ein Lager für Abfälle mit einer Gesamtmenge von mehr als 15 t oder mehr als 15 m³, so ist hierauf in der Mitteilung nach Satz 1 besonders hinzuweisen. ⁵Die zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes können den übrigen Bauvorlagen beigelegt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.

(4) ¹Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des [§ 53](#) Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, oder 4 erstellt sein, soweit sich aus [§ 65](#) nichts anderes ergibt. ²Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nach Satz 1 muss gegen Haftpflichtgefahren, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben, versichert sein. ³Personenschäden müssen mindestens zu 1.500.000 Euro und Sach- und Vermögensschäden mindestens zu 200.000 Euro je Versicherungsfall versichert sein. ⁴Der Versicherungsschutz muss mindestens fünf Jahre über den Zeitpunkt der Beendigung des Versicherungsvertrages hinausreichen. ⁵Die Leistungen des Versicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden können auf das Zweifache des jeweiligen Betrages nach Satz 3 begrenzt werden. ⁶Bei Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern, die im Rahmen des europäischen Dienstleistungsverkehrs vorübergehend und gelegentlich in Niedersachsen tätig sind, gilt die Versicherungspflicht als erfüllt, wenn sie die Architektenkammer oder die Ingenieurkammer oder die zuständige Kammer eines anderen Bundeslandes über die Einzelheiten ihres Versicherungsschutzes oder einer anderen Art des individuellen oder kollektiven Schutzes vor Haftpflichtgefahren informiert haben. ⁷Die Sätze 2 bis 6 gelten nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr den Entwurf selbst erstellt hat.

(5) ¹Die Gemeinde hat der Bauherrin oder dem Bauherrn innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen nach Absatz 3 bei ihr die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 auszustellen, wenn die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragen will. ²Eine darüber hinausgehende Pflicht der Gemeinde zur Prüfung der Baumaßnahme besteht nicht. ³Liegt eine der Voraussetzungen nach Absatz 2 Nr. 3 nicht vor, so hat die Gemeinde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn innerhalb der Frist nach Satz 1 mitzuteilen und, wenn die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs nicht gesichert ist, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.

(6) ¹Die Gemeinde hat, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, eine Ausfertigung ihrer Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 oder, wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt, ihren Antrag unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln. ²Über den Antrag auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden.

(7) ¹Über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Absatz 2 Nr. 1 Buchst. c entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach Maßgabe des § 36 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde, falls die Bauaufsichtsbehörde nicht selbst die für die Erteilung des Einvernehmens zuständige Gemeinde ist. ²Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Eingang der Mitteilung nach Absatz 3 Satz 1 und der vollständigen Unterlagen nach Absatz 3 Satz 2 innerhalb von zwei Monaten. ³Falls das Einvernehmen der Gemeinde nach Satz 1 erforderlich ist, muss die Bauaufsichtsbehörde nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Eingang der Erklärung der Gemeinde entscheiden. ⁴Die Bauaufsichtsbehörde hat der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser die Entscheidung unverzüglich mitzuteilen und, wenn festgestellt wurde, dass das Vorhaben nach städtebaulichem Planungsrecht nicht zulässig ist, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.

(8) ¹Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 und in den Fällen des Absatzes 1a, soweit erforderlich, die Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens nach städtebaulichem Planungsrecht nach Absatz 2 Nr. 1 Buchst. c der Bauherrin oder dem Bauherrn vorliegen. ²Eine Baumaßnahme nach [§ 65](#) Abs. 3 darf erst begonnen werden, wenn der Bauherrin oder dem Bauherrn auch die Bestätigung der Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes vorliegt. ³Die Baumaßnahme darf mehr als drei Jahre, nachdem sie nach Satz 1 oder 2 zulässig geworden ist oder ihre Ausführung unterbrochen worden ist, nur dann begonnen oder fortgesetzt werden, wenn die Anforderungen nach den Absätzen 3 und 5 bis 7 sowie den Sätzen 1 und 2 erneut erfüllt worden sind.

(9) ¹Die Durchführung der Baumaßnahme darf von den Bauvorlagen nicht abweichen. ²Die Bauvorlagen einschließlich der bautechnischen Nachweise müssen während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorgelegt werden können. ³Satz 2 gilt auch für die Bestätigungen nach Absatz 2 Nr. 4.

(10) Die Bauherrin oder der Bauherr kann verlangen, dass für eine Baumaßnahme nach Absatz 1 das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(11) ¹Die Absätze 2 bis 10 sind nicht anzuwenden, soweit Baumaßnahmen nach Absatz 1 oder Absatz 1a schon nach anderen Vorschriften keiner Baugenehmigung bedürfen. ²Eine nach Absatz 1 oder Absatz 1a genehmigungsfreie Baumaßnahme bedarf auch dann keiner Baugenehmigung, wenn nach ihrer Durchführung die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt wird.

Zehnter Teil - Genehmigungsverfahren

§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

(1)¹Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die nach Durchführung der Baumaßnahme Sonderbauten im Sinne des [§ 2](#) Abs. 5 sind. ²Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt für eine Baumaßnahme zum Repowering von bestehenden Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Artikel 2 Nr. 10 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie (EU) 2024/1711 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juni 2024 zur Änderung der Richtlinien (EU) 2018/2001 und (EU) 2019/944 in Bezug auf die Verbesserung des Elektrizitätsmarktdesigns in der Union (ABl. L, 2024/1711, 26.6.2024), – im Folgenden: Erneuerbare-Energien-Richtlinie –; dies gilt abweichend von Satz 1 auch für Sonderbauten. ³Bei Baumaßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit

1. dem städtebaulichen Planungsrecht,
 2. den [§§ 5 bis 7](#), [§ 41](#) Abs. 2 Satz 2 und den [§§ 47](#) und [50](#),
 3. den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts im Sinne des [§ 2](#) Abs. 17;
- [§ 65](#) bleibt unberührt. ⁴[§ 64](#) Satz 2 gilt entsprechend.

(2) ¹Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt für die genehmigungsbedürftige vorübergehende Nutzung eines nicht als Versammlungsraum genehmigten Raumes als Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, wenn der Raum für diese vorübergehende Nutzung nicht mehr als drei Mal im Jahr für jeweils nicht mehr als vier Tage genutzt wird. ²Bei Baumaßnahmen nach Satz 1 prüft die Bauaufsichtsbehörde nur, ob für die vorübergehende Nutzung der Brandschutz gewährleistet ist. ³Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch das Vorhaben aus anderen Gründen eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Prüfung deswegen auf die Einhaltung weiterer Vorschriften des öffentlichen Baurechts erweitern. ⁴Die [§§ 51](#) und [65](#) finden keine Anwendung. ⁵Bauvorlagen sind nur zu übermitteln, soweit dies für die Prüfung nach Satz 2 erforderlich ist; Regelungen in einer Verordnung nach [§ 82](#) Abs. 1 Nr. 4 oder Abs. 2 Nr. 8, nach denen Nachweise, die den in [§ 65](#) genannten entsprechen, oder weitere Bauvorlagen, die für die Prüfung nach Satz 2 nicht erforderlich sind, zu übermitteln sind, finden ebenfalls keine Anwendung. ⁶Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 5 im Einzelfall die Vorlage weiterer Nachweise, insbesondere eines Brandschutzkonzepts, fordern, wenn die in [§ 53](#) Abs. 9 Satz 2 genannten Umstände vorliegen und soweit es zur Prüfung nach Satz 2 oder 3 erforderlich ist. ⁷[§ 64](#) Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Über erforderliche Ausnahmen, Befreiungen und Zulassungen von Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung nach den Absätzen 1 und 2 nicht geprüft wird, wird nur auf besonderen Antrag entschieden.

§ 64 Baugenehmigungsverfahren

¹Bei genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen, die nicht im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach [§ 63](#) geprüft werden, prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht. ²Die Vereinbarkeit der Bauvorlagen mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung wird nur geprüft, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies verlangt. ³[§ 65](#) bleibt unberührt.

§ 65 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung

(1) ¹Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit sowie den Brand-, den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz ist nach Maßgabe der Verordnung nach [§ 82](#) Abs. 2 durch bautechnische Nachweise nachzuweisen; dies gilt nicht für verfahrensfreie Baumaßnahmen und für Baumaßnahmen im Sinne des [§ 60](#) Abs. 3 Satz 1, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Verordnung nach [§ 82](#) Abs. 2 anderes bestimmt ist. ²Die Berechtigung zum Erstellen von Bauvorlagen nach [§ 53](#) Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 3, Abs. 4 Nrn. 2 bis 4 sowie Abs. 5 bis 8 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nachfolgend nicht anderes bestimmt ist.

(2) ¹Für Baumaßnahmen nach § 62 Abs. 1 und den §§ 63 und 64 sind nur

1. die Nachweise der Standsicherheit für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Sätze 1 und 3 Halbsatz 2 und
2. die Nachweise des Brandschutzes für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Satz 2

zu prüfen; im Übrigen sind die bautechnischen Nachweise nicht zu prüfen. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 1 Nr. 1 die Prüfung von Nachweisen der Standsicherheit anordnen, wenn besondere statisch-konstruktive Nachweise oder Maßnahmen insbesondere wegen des Baugrundes oder während der Durchführung der Baumaßnahme erforderlich sind. ³In den Fällen des § 62 gibt die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser die Nachweise, wenn sie dem öffentlichen Baurecht entsprechen, mit einer Bestätigung darüber zurück.

(3) ¹Bauliche Anlagen nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 sind

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. sonstige Wohngebäude mit unterirdischen Garagen, wenn die Nutzfläche der Garage 100 m² übersteigt,
3. sonstige Gebäude, ausgenommen eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche sowie eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude bis 1 000 m² Grundfläche und mit einfachen balkenartigen Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite,
4. fliegende Bauten und Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten sind,
5. Brücken mit einer lichten Weite von mehr als 5 m,
6. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 3 m über der Geländeoberfläche,
7. Tribünen mit einer Höhe von mehr als 3 m,
8. Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von mehr als 7,50 m,
9. Behälter,
10. Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,
11. sonstige bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m.

²Bauliche Anlagen nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 sind

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 3, 4 und 5, ausgenommen eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude,
3. Garagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche, auch wenn sie Teil eines sonst anders genutzten Gebäudes sind,
4. Sonderbauten.

³Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche oder Gülle bleiben in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 und des Satzes 2 Nr. 2 bei der Ermittlung der Zahl der Geschosse unberücksichtigt; für Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche oder Gülle sind die Nachweise der Standsicherheit stets zu prüfen.

(4) ¹Nachweise der Standsicherheit, die nicht nach Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 zu prüfen sind, müssen erstellt sein von Personen, die in der von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführten Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner (§ 21 NIngG) oder in einem entsprechenden Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen oder diesen Personen nach § 21 Abs. 6 NIngG gleichgestellt sind. ²Die in Satz 1 genannten Personen haben gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben.

(5) Für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen dürfen Nachweise der Standsicherheit, die nicht nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen sind, abweichend von Absatz 4 auch von Personen erstellt sein, die nicht die dort genannten Voraussetzungen erfüllen; die von diesen Personen erstellten Nachweise sind abweichend von Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen.

(6) ¹Die Nachweise des Schall- und des Wärmeschutzes müssen von Personen erstellt sein, die die Anforderungen nach Absatz 4 oder § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, oder 2 erfüllen. ²Diese Nachweise können auch erstellt sein

1. für die in § 53 Abs. 4 Nr. 2 genannten Baumaßnahmen von Personen, die die Anforderungen nach § 53 Abs. 4 Nr. 2, 3 oder 4 oder Abs. 5 bis 8 erfüllen, und
2. für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin und des Innenarchitekten verbundenen Baumaßnahmen von Personen, die die Anforderungen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 erfüllen.

(7) ¹Die Nachweise der Standsicherheit und die Nachweise der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile können, auch wenn sie nicht nach Absatz 2 zu prüfen sind, auf Antrag allgemein geprüft werden (Typenprüfung); mit dem Antrag sind die beizufügenden Bauvorlagen zu übermitteln. ²Absatz 4 ist im Fall einer Typenprüfung nicht anzuwenden.

(8) ¹Soweit die Typenprüfung ergibt, dass die bautechnischen Nachweise nach Absatz 7 dem öffentlichen Baurecht entsprechen, ist dies durch Bescheid festzustellen. ²Der Bescheid wird widerruflich und in der Regel auf fünf Jahre befristet erteilt. ³Die Befristung kann auf Antrag um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden. ⁴[§ 71](#) Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.

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

§ 66 Abweichungen

(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach [§ 3](#) Abs. 1 vereinbar sind. ²Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen

1. bei Nutzungsänderungen,
2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, und
3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.

³Es ist anzugeben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang eine Abweichung zugelassen wird. ⁴[§ 83](#) Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 bleibt unberührt. ⁵Für Bauteile, die bereits nach [§ 85a](#) nur abweichende Anforderungen erfüllen müssen, bedarf es keiner Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 oder 2.

(2) ¹Die Zulassung einer Abweichung bedarf eines begründeten Antrags. ²Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung nicht geprüft wird, gilt Satz 1 entsprechend. ³Der Antrag nach Satz 1 ist der Bauaufsichtsbehörde durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn, die oder der hierüber von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser in Kenntnis zu setzen ist, zu übermitteln; die Bauherrin oder der Bauherr kann den Antrag auch ohne Bestellung und Bevollmächtigung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers der Bauaufsichtsbehörde übermitteln

1. bei Entwürfen einfacher Art, wenn kein Nachweis der Standsicherheit erforderlich ist, und
2. bei Abweichungen im Rahmen verfahrensfreier Baumaßnahmen.

(3) ¹Eine Abweichung wird, wenn die Erteilung einer Baugenehmigung von ihr abhängt, durch die Baugenehmigung zugelassen. ²Wenn eine Bestätigung nach [§ 65](#) Abs. 2 Satz 3 oder eine Entscheidung nach [§ 65](#) Abs. 8 oder den [§§ 72 bis 75](#) von der Abweichung abhängt, wird diese durch die Bestätigung oder die Entscheidung zugelassen. ³Die Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist. ⁴Für die gesonderte Zulassung einer Abweichung gelten [§ 70](#) Abs. 1 Satz 3 und [§ 71](#) Abs. 1 entsprechend.

(4) Wird nach Absatz 1 Satz 1 zugelassen, dass notwendige Einstellplätze innerhalb einer angemessenen Frist nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage hergestellt werden, so kann die Baugenehmigung von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.

(5) Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach [§ 84](#) Abs. 1 und 2 dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

(6) Die Absätze 2 und 3 gelten auch für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, soweit nichts anderes bestimmt ist.

§ 67 Bauantrag

(1) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Bauantrag) mit den beizufügenden Bauvorlagen der Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln und die Bauherrin oder den Bauherrn darüber in Kenntnis zu setzen.

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

(3) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag im Einzelfall zulassen, dass der zu prüfende Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird. ²Die Baugenehmigung ist unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass der Nachweis der Standsicherheit

1. innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung übermittelt und
2. seine Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht nach Prüfung bestätigt wird.

³Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn behördliche Entscheidungen aufgrund von Vorschriften des Bundes- und Landesrechts die Baugenehmigung einschließen.

(4) ¹Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, so wird auf Antrag der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers das Baugenehmigungsverfahren einheitlich über die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Bauaufsichtsbehörde als Anlaufstelle im Sinne des Artikels 16 Abs. 3 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie abgewickelt. ²Die Anlaufstelle berät und unterstützt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser auf ihr oder sein Ersuchen während des gesamten Baugenehmigungsverfahrens. ³Die Anlaufstelle führt die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser in transparenter Weise durch das Baugenehmigungsverfahren, bis die Bauaufsichtsbehörde sowie die von ihr zu beteiligenden Behörden und Stellen am Ende des Baugenehmigungsverfahrens ihre Entscheidungen treffen, und stellt ihr oder ihm alle erforderlichen Informationen zur Verfügung. ⁴Die Anlaufstelle stellt der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser insbesondere eine Übersicht darüber, welche sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse für die Baumaßnahme bestehen, einen Zeitplan für die mit der Baumaßnahme verbundenen Verfahren sowie ein Verfahrenshandbuch im Sinne des Artikels 16 Abs. 4 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie elektronisch zur Verfügung. ⁵Die Anlaufstelle wirkt darauf hin, dass die in [§ 69](#) Abs. 6 festgelegten Fristen für das Verfahren der Baugenehmigung und der darin eingeschlossenen Genehmigungen und Zulassungen eingehalten werden. ⁶Bei der Stellung des Antrags nach Satz 1 sowie in dem über die Anlaufstelle abgewickelten Verfahren vertritt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauherrin oder den Bauherrn; Absatz 1 gilt insoweit entsprechend.

§ 68 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit

(1) ¹Nachbarn, deren Belange eine Baumaßnahme berühren kann, dürfen die Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde oder bei der Gemeinde einsehen. ²Dies gilt nicht für die Teile der Bauvorlagen, die Belange der Nachbarn nicht berühren können.

(2) ¹Soll eine Abweichung oder Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz von Nachbarn dienen, zugelassen oder eine Befreiung von solchen Vorschriften erteilt werden, so soll die Bauaufsichtsbehörde den betroffenen Nachbarn, soweit sie erreichbar sind, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von längstens vier Wochen geben. ²Auch in anderen Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 verfahren, wenn eine Baumaßnahme möglicherweise Belange der Nachbarn berührt, die durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts geschützt werden.

(2 a) Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 1 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, bestätigt die Bauaufsichtsbehörde die Vollständigkeit des Bauantrags

1. innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Bauantrags, wenn bei der Vorprüfung nach Absatz 2 Satz 1 festgestellt wird, dass der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind und keine sonstigen erheblichen Mängel aufweisen, oder
2. sobald die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten erheblichen Mängel aufgrund einer Aufforderung nach Absatz 2 Satz 2 beseitigt worden sind.

(3) ¹Die Bauherrin oder der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen die von der Baumaßnahme betroffenen Nachbarn namhaft zu machen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die zur Unterrichtung der Nachbarn erforderlich sind. ²Einwendungen sind innerhalb von vier Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung der Bauaufsichtsbehörde von der Person, die die Einwendungen erhebt, elektronisch mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder als Dokument in Papierform mit Unterschrift an die Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln; § 3a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung. ³Die benachrichtigten Nachbarn werden mit allen öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen die Baumaßnahme für das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht innerhalb der Frist bei der Bauaufsichtsbehörde

eingegangen sind; auf die Anforderungen nach Satz 2 sowie auf die Rechtsfolgen einer nicht form- und fristgerechten Geltendmachung nach Halbsatz 1 ist in der Benachrichtigung hinzuweisen.

(4) Absatz 2 ist nicht anzuwenden, soweit Nachbarn der Baumaßnahme elektronisch mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder in einem Dokument in Papierform mit Unterschrift zugestimmt haben; § 3a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung.

(5) ¹Die Bauaufsichtsbehörde hat

1. Baumaßnahmen innerhalb eines Achtungsabstands nach Satz 2 um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, durch die erstmalig oder zusätzlich
 - a) dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten von insgesamt mehr als 5 000 m² Grundfläche geschaffen werden oder
 - b) die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung einer öffentlich zugänglichen baulichen Anlage durch mehr als 100 Besucherinnen und Besucher geschaffen wird,

und

2. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die nach Durchführung der Baumaßnahme Sonderbauten nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 oder 17 sind und innerhalb eines Achtungsabstands nach Satz 2 um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG liegen,

nach vollständiger Beibringung der Unterlagen im Sinne des § 67 in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und außerdem entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die am Ort der Baumaßnahme verbreitet sind, öffentlich bekannt zu machen. ²Der Achtungsabstand nach Satz 1 beträgt, falls der Betriebsbereich eine Biogasanlage ist, 200 m, andernfalls 2 000 m. ³Eine öffentliche Bekanntmachung nach Satz 1 erfolgt nicht, wenn

1. durch ein nach Beurteilung der für den Betriebsbereich zuständigen Immissionsschutzbehörde plausibles Gutachten einer oder eines nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass die Baumaßnahme außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG zum Betriebsbereich durchgeführt wird, oder
2. dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem für die Beurteilung der Zulässigkeit der Baumaßnahme maßgeblichen Bebauungsplan durch verbindliche Vorgaben Rechnung getragen worden ist.

⁴Absatz 1 findet im Fall einer öffentlichen Bekanntmachung nach Satz 1 keine Anwendung. ⁵Eine öffentliche Bekanntmachung ist entbehrlich, wenn durch eine Änderung einer baulichen Anlage, die ein Sonderbau nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 oder 17 ist, eine Erhöhung der Anzahl der Nutzerinnen und Nutzer oder der Besucherinnen und Besucher nicht eintritt. ⁶Der Bauantrag und die Bauvorlagen sowie die entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen, sind nach Bekanntmachung einen Monat zur Einsicht auszulegen. ⁷§ 10 Abs. 2 BImSchG gilt entsprechend. ⁸Weitere Informationen, die für die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme von Bedeutung sein können und die der Bauaufsichtsbehörde erst nach Beginn der Auslegung vorliegen, sind der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen über den Zugang zu Umweltinformationen zugänglich zu machen. ⁹Besteht für die Baumaßnahme eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht), so muss die Bekanntmachung darüber hinaus den Anforderungen des § 19 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) entsprechen. ¹⁰Personen, deren Belange durch die Baumaßnahme berührt werden, sowie Vereinigungen, welche die Anforderungen des § 3 Abs. 1 oder des § 2 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes erfüllen, können bis einen Monat nach Ablauf der Auslegungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde elektronisch mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder in einem Dokument in Papierform mit Unterschrift Einwendungen erheben; § 3a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung. ¹¹Mit Ablauf der Einwendungsfrist sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen die Baumaßnahme für das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen. ¹²Einwendungen, die auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen, sind auf den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten zu verweisen.

(6) ¹Die zulässige Dauer des Baugenehmigungsverfahrens beträgt in den Fällen des Absatzes 2 a ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde

1. in ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Erneuerbare-Energien-Richtlinie
 - a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als sechs Monate, im Offshore-Bereich nicht länger als ein Jahr, und
 - b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre,

2. außerhalb von ausgewiesenen Beschleunigungsgebieten für erneuerbare Energie im Sinne des Artikels 2 Abs. 2 Nr. 9 a der Erneuerbare-Energien-Richtlinie
 - a) für das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und für die Errichtung von Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 150 kW sowie für die Energiespeicher am selben Standort nicht länger als ein Jahr, im Offshore-Bereich nicht länger als zwei Jahre, und
 - b) für Baumaßnahmen, die nicht unter Buchstabe a fallen, nicht länger als zwei Jahre, im Offshore-Bereich nicht länger als drei Jahre,
3. für die Errichtung von Solarenergieanlagen und Energiespeichern am selben Standort
 - a) mit einer Nennleistung von bis zu 100 kWp nicht länger als einen Monat und
 - b) mit einer Nennleistung von mehr als 100 kWp nicht länger als drei Monate.

²Die Fristen nach Satz 1 Nrn. 1 und 2 können in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen verlängert werden; die Verlängerung ist für die Fristen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. a im Offshore-Bereich sowie für die Fristen nach Satz 1 Nr. 1 Buchst. b und Nr. 2 Buchst. b jeweils auf sechs Monate, in den übrigen Fällen auf drei Monate begrenzt. ³Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist über die außergewöhnlichen Umstände, die die Fristverlängerung rechtfertigen, zu unterrichten. ⁴Weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern. ⁵Eine Nachforderung weiterer Unterlagen nach Absatz 2 Satz 4 lässt die Fristen unberührt. ⁶Die Fristen beginnen neu, wenn die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser während des Baugenehmigungsverfahrens ohne Veranlassung durch die Bauaufsichtsbehörde dieser wesentlich geänderte Bauvorlagen übermittelt.

(7) ¹Wurde eine öffentliche Bekanntmachung der Baumaßnahme nach Absatz 5 durchgeführt, so sind in der Begründung der Baugenehmigung die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben, sowie die Behandlung der Einwendungen und Angaben über das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit aufzunehmen. ²Die Baugenehmigung ist der Bauherrin oder dem Bauherrn sowie Personen und Vereinigungen nach Absatz 5 Satz 10, die Einwendungen erhoben haben, zuzustellen. ³Haben mehr als 50 Personen oder Vereinigungen nach Absatz 5 Satz 10 Einwendungen erhoben, so kann die Zustellung an diese durch die öffentliche Bekanntmachung nach Absatz 8 ersetzt werden.

(8) ¹Wurde eine öffentliche Bekanntmachung der Baumaßnahme nach Absatz 5 durchgeführt, so ist die Baugenehmigung öffentlich bekannt zu machen. ²Die öffentliche Bekanntmachung wird dadurch bewirkt, dass der verfügende Teil des Bescheids und die Rechtsbehelfsbelehrung in entsprechender Anwendung des Absatzes 5 Satz 1 bekannt gemacht werden; auf Auflagen ist hinzuweisen. ³Eine Ausfertigung der gesamten Baugenehmigung ist ab dem Tag nach der Bekanntmachung zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. ⁴In der öffentlichen Bekanntmachung ist anzugeben, wo und wann der Bescheid und seine Begründung eingesehen und nach Satz 6 angefordert werden können. ⁵Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt der Bescheid auch Dritten gegenüber, die keine Einwendungen erhoben haben, als zugestellt; darauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. ⁶Nach der öffentlichen Bekanntmachung können der Bescheid und seine Begründung bis zum Ablauf der Rechtsbehelfsfrist von Personen und Vereinigungen nach Absatz 5 Satz 10, die Einwendungen erhoben haben, schriftlich angefordert werden.

§ 69 Behandlung des Bauantrags

(1) Nimmt der Landkreis die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr, so hat er den Bauantrag innerhalb einer Woche der Gemeinde zu übermitteln.

(2) ¹Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauantrag binnen drei Wochen nach Eingang auf seine Vollständigkeit zu überprüfen (Vorprüfung). ²Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel aufweisen, so fordert die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. ³Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, so gilt der Antrag drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen; die Frist kann auf schriftlichen oder elektronischen Antrag um bis zu drei Wochen verlängert werden. ⁴Wird bei der Bearbeitung des Bauantrags festgestellt, dass zur Prüfung weitere Unterlagen, insbesondere fachliche Gutachten, erforderlich werden, so können diese durch die Bauaufsichtsbehörde nachgefordert werden.

(3) ¹Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag diejenigen Behörden und Stellen an,

1. deren Beteiligung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder
2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme nicht beurteilt werden kann.

²Eine Anhörung nach Satz 1 ist nicht erforderlich, wenn die jeweilige Behörde oder Stelle der Baumaßnahme bereits schriftlich oder elektronisch zugestimmt hat. ³Äußert sich eine Behörde, die im Baugenehmigungsverfahren

nach Satz 1 angehört wird, nicht innerhalb von zwei Wochen oder verlangt sie nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe der Gründe eine weitere Frist von längstens einem Monat 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 innerhalb eines Monats nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert werden.

(5) Erhebt ein Nachbar Einwendungen gegen die Baumaßnahme, so hat die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrin oder den Bauherrn davon zu unterrichten.

(6) ¹Betrifft die Baumaßnahme den Bau, das Repowering und den Betrieb von Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Abs. 1 Satz 4 der Richtlinie (EU) 2018/2001, so wird auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn das Baugenehmigungsverfahren über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes und des Niedersächsischen Gesetzes über Einheitliche Ansprechpartner abgewickelt. ²Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen stellt die einheitliche Stelle der Antragstellerin oder dem Antragsteller innerhalb von einem Monat eine Übersicht darüber, welche sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse für die Baumaßnahme bestehen, und einen Zeitplan für die mit der Baumaßnahme verbundenen Verfahren (Verfahrenshandbuch) schriftlich und elektronisch zur Verfügung. ³Die Verfahren für eine Baumaßnahme nach Satz 1 dürfen nach Eingang des Bauantrags und der beizufügenden Bauvorlagen

3. für eine Baumaßnahme zu einer Anlage mit einer Stromerzeugungskapazität unter 150 kW oder für eine Baumaßnahme zum Repowering nicht länger als ein Jahr und
4. im Übrigen nicht länger als zwei Jahre

dauern. ⁴Die Frist nach Satz 3 kann in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen um bis zu einem Jahr verlängert werden; weitere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern.

§ 70 Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung

(1) ¹Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig ist und soweit eine Prüfung erforderlich ist, dem öffentlichen Baurecht entspricht. ²Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. ³Die Baugenehmigung darf nur schriftlich oder elektronisch erlassen werden.

(2) ¹Bauliche Anlagen, die nur auf beschränkte Zeit errichtet werden dürfen oder sollen, Werbeanlagen und Warenautomaten können widerruflich oder befristet genehmigt werden. ²Behelfsbauten dürfen nur widerruflich oder befristet genehmigt werden. ³Die vorübergehende Nutzung eines Raumes als Versammlungsraum, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach [§ 63](#) Abs. 2 genehmigt wird, darf nur widerruflich und auf längstens fünf Jahre befristet genehmigt werden.

(3) ¹Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung zugelassen werden, wenn nach dem Stand der Prüfung des Bauantrags gegen die Teilausführung keine Bedenken bestehen (Teilbaugenehmigung). ²Absatz 1 gilt sinngemäß.

(4) 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.

(5) ¹Hat ein Nachbar Einwendungen gegen die Baumaßnahme erhoben, so ist die Baugenehmigung oder die Teilbaugenehmigung mit dem Teil der Bauvorlagen, auf den sich die Einwendungen beziehen, ihm mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen. ²Die Baugenehmigung oder die Teilbaugenehmigung ist auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn auch Nachbarn, die keine Einwendungen erhoben haben, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen.

(6) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger der Bauherrin oder des Bauherrn und der Nachbarn.

§ 70 a Genehmigungsfiktion¹

(1) ¹Ist über einen Bauantrag

1. zur Errichtung oder Änderung eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes, das überwiegend dem Wohnen dient, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach [§ 63](#),
2. zur Nutzungsänderung von Räumen oder eines Gebäudes, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach [§ 63](#) oder
3. zur Errichtung oder Änderung von Antennen einschließlich der Masten und dazugehöriger Anlagen

zu entscheiden, so gilt § 42a VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG. ²In den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 gilt [§ 69](#) Abs. 2 a entsprechend. ³Mit dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde gelten die Unterlagen als vollständig im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG. ⁴In den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § 42a Abs. 2 Satz 2 VwVfG vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach [§ 69](#) Abs. 2 Satz 2 zur Behebung erheblicher Mängel aufgefordert hat. ⁵Wenn die Bauaufsichtsbehörde die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nach [§ 69](#) Abs. 2 Satz 2 zur Behebung erheblicher Mängel aufgefordert hat, gelten [§ 69](#) Abs. 2 a Nr. 2 und Satz 3 entsprechend. ⁶Wird nach [§ 67](#) Abs. 3 zugelassen, dass der Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird, so beginnt die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag abweichend von § 42a Abs. 2 Satz 2 VwVfG bereits mit Eingang der im Übrigen vollständigen Unterlagen. ⁷Im Fall des Satzes 6 gilt § 42a Abs. 1 Satz 1 VwVfG mit der Maßgabe, dass die Baugenehmigung als unter der in [§ 67](#) Abs. 3 Satz 2 genannten aufschiebenden Bedingung erteilt gilt; für die Bestätigung des Nachweises der Standsicherheit nach [§ 67](#) Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 gilt § 42a VwVfG entsprechend. ⁸Die Bescheinigung nach § 42a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmigungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben. ⁹Die Regelungen über die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach § 42a Abs. 3 VwVfG.

(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet wurde; [§ 3a](#) Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 Satz 1 sowie [§ 67](#) Abs. 1 gelten entsprechend.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nur für Bauanträge,

1. die ab dem 1. Juli 2024 bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen und
2. bei denen die erforderlichen Unterlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel bis zum 31. Dezember 2026 bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

§ 71 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung

(1) ¹Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre lang unterbrochen worden ist. ²Wird die Baugenehmigung oder die Teilbaugenehmigung angefochten, so wird der Lauf der Frist bis zur rechtskräftigen Entscheidung gehemmt. ³Die Frist kann auf Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden. ⁴Sie kann rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

(2) ¹Wird die Nutzung einer Tierhaltungsanlage ab dem 1. Januar 2022 während eines Zeitraumes von mehr als neun Jahren durchgehend unterbrochen, so erlischt die Baugenehmigung, soweit sie die Nutzung für die Tierhaltung zulässt. ²Die Frist kann auf schriftlichen oder elektronischen Antrag um bis zu drei Jahre verlängert werden. ³Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist. ⁴Wer ein berechtigtes Interesse an der Feststellung hat, kann beantragen, dass die Bauaufsichtsbehörde das Erlöschen oder das Fortbestehen der Baugenehmigung feststellt.

§ 72 Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen

(1) ¹Vor Erteilung der Baugenehmigung darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden. ²Sie darf nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist. ³Baugenehmigung und Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können. ⁴Satz 3 gilt auch für bautechnische Nachweise, die nicht zu prüfen sind.

¹ § 70 a ist bis zum 30. Juni 2027 gültig.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall anordnen, dass die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt oder ihre Höhenlage festgelegt wird und die Absteckung oder die Festlegung vor Baubeginn von ihr abgenommen werden muss.

§ 73 Bauvoranfrage und Bauvorbescheid

(1) ¹Für eine Baumaßnahme ist auf Antrag (Bauvoranfrage) über einzelne Fragen, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre und die selbständig beurteilt werden können, durch Bauvorbescheid zu entscheiden. ²Dies gilt auch für die Frage, ob eine Baumaßnahme nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist. ³Für eine Bauvoranfrage ist abweichend von [§ 52](#) Abs. 2 Satz 1 keine Bestellung von verantwortlichen Personen im Sinne der [§§ 53 bis 55](#) und abweichend von [§ 3a](#) Abs. 1 Satz 4 für die übermittelten Bauvorlagen keine qualifizierte elektronische Signatur erforderlich. ⁴Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall fordern, dass es zur Erstellung der Bauvorlagen für die Bauvoranfrage einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers nach [§ 53](#) bedarf und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvoranfrage nach [§ 3a](#) Abs. 1 zu übermitteln hat.

(2) ¹Der Bauvorbescheid erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird. ²Im Übrigen gelten die [§§ 67 bis 70](#) und [§ 71](#) Abs. 1 Sätze 2 bis 4 sinngemäß.

§ 73a Typengenehmigung

(1) ¹Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, erteilt die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag eine Typengenehmigung, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen, soweit sie unabhängig vom Baugrundstück beurteilt werden können und soweit eine Prüfung in dem nach Absatz 2 durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, dem öffentlichen Baurecht entsprechen. ²Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. ³Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt. ⁴[§ 65](#) bleibt unberührt.

(2) ¹Die Typengenehmigung wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für die erste bauliche Anlage oder Teile dieser baulichen Anlage erteilt. ²Die Typengenehmigungen sind in der Genehmigung in einem gesonderten Teil deutlich kenntlich zu machen. ³Die Typengenehmigung wird widerrufen und in der Regel auf fünf Jahre befristet erteilt. ⁴Die Befristung kann auf schriftlichen Antrag von der Bauaufsichtsbehörde, die die Typengenehmigung erteilt hat, um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden; [§ 71](#) Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.

(3) ¹Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. ²Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen. ³Sie kann im Einzelfall Auflagen machen oder die Verwendung genehmigter Typen ausschließen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist.

(4) ¹Bei Typengenehmigungen bedürfen die nach [§ 65](#) Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Satz 1 zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit sowie die Nachweise der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile einer Typenprüfung nach [§ 65](#) Abs. 7 bis 9. ²Sofern für eine Bauart ein Anwendbarkeitsnachweis nach [§ 16a](#) Abs. 2 Satz 1 erforderlich ist, bedarf es einer allgemeinen Bauartgenehmigung nach [§ 16a](#) Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 oder eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach [§ 16a](#) Abs. 3; sofern ein Verwendbarkeitsnachweis für ein Bauprodukt nach [§ 17](#) erforderlich ist, bedarf es einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nach [§ 18](#) oder eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach [§ 19](#). ³Die Befristung der Typengenehmigung nach Absatz 2 Sätze 3 und 4 darf die Gültigkeit der Bescheide über Typenprüfungen nach Satz 1 und der Genehmigungen, Zulassungen und Prüfzeugnisse nach Satz 2 nicht übersteigen.

(5) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.

§ 74 Bauaufsichtliche Zustimmung

(1) ¹Ist der Bund oder ein Land Bauherr, so tritt an die Stelle einer sonst erforderlichen Baugenehmigung die Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Überwachung der Bauarbeiten in der Bauverwaltung des Bundes oder des Landes einer bediensteten Person übertragen sind, die die Anforderungen nach [§ 57](#) Abs. 4 Satz 2 oder entsprechende Anforderungen erfüllt und ein Hochschulstudium der Fachrichtung Hochbau oder Bauingenieurwesen abgeschlossen hat, und
2. die bedienstete Person bei der Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben ausreichend von sonstigen geeigneten Fachkräften unterstützt wird.

²Dies gilt entsprechend für Baumaßnahmen anderer Bauherrinnen oder Bauherren, wenn das Staatliche Baumanagement Niedersachsen oder die Klosterkammer Hannover die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht. ³Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die vorübergehende Nutzung eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, als Versammlungsraum.

(2) ¹Der Antrag auf Zustimmung ist mit den beizufügenden Bauvorlagen bei der obersten Bauaufsichtsbehörde einzureichen. ²Die [§§ 68, 69](#) Abs. 2 bis 5 und die [§§ 70 bis 72](#) Abs. 1 Satz 2 und [§ 73](#) gelten für das Zustimmungsverfahren sinngemäß. ³Die Gemeinde ist, soweit nicht andere Vorschriften eine weitergehende Beteiligung erfordern, zu der Baumaßnahme zu hören.

(3) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach [§ 68](#) Abs. 5 und 6 und die öffentliche Bekanntmachung nach [§ 68](#) Abs. 8 führen

1. in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 die Bauverwaltung des Bundes oder des Landes sowie
2. in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 das Staatliche Baumanagement Niedersachsen oder die Klosterkammer Hannover

durch.

(4) ¹Im Zustimmungsverfahren wird die Baumaßnahme nur auf ihre Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Planungsrecht und dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geprüft und, falls erforderlich, die Entscheidung nach § 17 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes getroffen. ²Die oberste Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den nach Satz 1 zu prüfenden Vorschriften sowie von anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, soweit sie auch dem Schutz von Nachbarn dienen und die Nachbarn der Baumaßnahme nicht zugestimmt haben. ³Im Übrigen bedürfen Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung.

(5) ¹Baumaßnahmen, die der Landesverteidigung dienen, bedürfen weder einer Baugenehmigung noch einer Zustimmung nach Absatz 1. ²Sie sind stattdessen der obersten Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn zur Kenntnis zu bringen.

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

§ 75 Genehmigung fliegender Bauten

(1) ¹Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt und befristet aufgestellt und wieder abgebaut zu werden. ²Baustelleneinrichtungen, Baugerüste, Zelte, die dem Wohnen dienen, und Wohnwagen gelten nicht als fliegende Bauten.

(2) ¹Fliegende Bauten bedürfen keiner Baugenehmigung. ²Ein fliegender Bau darf jedoch zum Gebrauch nur aufgestellt werden, wenn für diesen eine Ausführungsgenehmigung erteilt worden ist. ³Keiner Ausführungsgenehmigung bedarf es

1. für die in [Nummer 11](#) des Anhangs genannten fliegenden Bauten,
2. unter den Voraussetzungen des [§ 74](#) Abs. 1,
3. für fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen.

(3) ¹Die Ausführungsgenehmigung wird auf schriftlichen, aber nicht elektronischen Antrag, dem die Bauvorlagen beizufügen sind, erteilt; § 3a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung. ²Sie wird auf längstens fünf Jahre befristet. ³Die Befristung kann auf schriftlichen, aber nicht elektronischen, Antrag um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden; § 3a Abs. 2 VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG findet keine Anwendung. ⁴Die Ausführungsgenehmigung und die Verlängerung einer Befristung werden in einem Prüfbuch erteilt, in das eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen einzufügen ist. ⁵Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.

(4) ¹Die Inhaberin oder der Inhaber einer Ausführungsgenehmigung hat die Änderung ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines fliegenden Baues an einen Dritten der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle anzuzeigen. ²Sie oder er hat das Prüfbuch der zuständigen Behörde oder Stelle zur Änderung der Eintragungen vorzulegen. ³Die Behörde oder Stelle hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde oder Stelle mitzuteilen.

(5) ¹Die Aufstellung fliegender Bauten, die einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, muss rechtzeitig vorher der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuchs angezeigt werden. ²Diese fliegenden Bauten dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde sie abgenommen hat (Gebrauchsabnahme). ³Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall auf die Gebrauchsabnahme verzichten. ⁴Das Ergebnis der Gebrauchsabnahme oder der Verzicht darauf ist in das Prüfbuch einzutragen.

(6) ¹Die Bauaufsichtsbehörde hat die erforderlichen Anordnungen zu treffen oder die Aufstellung oder den Gebrauch fliegender Bauten zu untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere weil die Betriebs- oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. ²Wird die Aufstellung oder der Gebrauch aufgrund von Mängeln am fliegenden Bau untersagt, so ist dies in das Prüfbuch einzutragen; die für die Ausführungsgenehmigung zuständige Behörde oder Stelle ist zu benachrichtigen. ³Das Prüfbuch ist einzuziehen und der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.

(7) ¹Bei fliegenden Bauten, die längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde weitere Abnahmen durchführen. ²Das Ergebnis dieser Abnahmen ist in das Prüfbuch einzutragen.

(8) [§ 70](#) Abs. 1 Satz 1, [§ 71](#) Abs. 1 Satz 4, [§ 77](#) Abs. 3 und 5 und [§ 82](#) Abs. 2 Nr. 7 gelten sinngemäß.

Elfter Teil - Sonstige Vorschriften über die Bauaufsicht

§ 76 Bauüberwachung

(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen sowie die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. ²Sie kann verlangen, dass Beginn und Ende bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden.

(2) ¹Die mit der Bauüberwachung beauftragten Personen können Einblick in Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungserklärungen, Übereinstimmungszertifikate, Überwachungsnachweise, in Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfung von Bauprodukten, in die CE-Kennzeichnungen und Leistungserklärungen nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011, in Bautagebücher und in vorgeschriebene andere Aufzeichnungen verlangen. ²Sie dürfen Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich auch aus fertigen Bauteilen, entnehmen und prüfen oder prüfen lassen. ³Die Bauherrin oder der Bauherr oder die Unternehmerinnen oder Unternehmer haben auf Verlangen die für die Überwachung erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte zur Verfügung zu stellen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr von der Bauherrin oder dem Bauherrn ein Nachweis einer Vermessungsstelle nach § 6 Abs. 1, 2 oder 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) darüber vorgelegt wird, dass die Abstände sowie die Grundflächen und Höhenlagen eingehalten sind.

(4) Soweit die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Bauüberwachung Erkenntnisse über systematische Verstöße gegen die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erlangt hat, teilt sie diese der Marktüberwachungsbehörde des Landes mit.

§ 77 Bauabnahmen

(1) Soweit es zur Wirksamkeit der Bauüberwachung, insbesondere zur Beurteilung von kritischen Bauzuständen, erforderlich ist, kann in der Baugenehmigung oder der Teilbaugenehmigung, aber auch noch während der Bau durchführung 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) ¹Bei der Rohbauabnahme müssen alle Teile der baulichen Anlage sicher zugänglich sein, die für die Standsicherheit und für den Brandschutz wesentlich sind. ²Sie sind, soweit möglich, offen zu halten, damit Maße und Ausführungsart geprüft werden können.

(3) ¹Die Bauherrin oder der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig schriftlich oder elektronisch mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahmen gegeben sind. ²[§ 76](#) Abs. 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Zur Rohbauabnahme muss über die Tauglichkeit der Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase und zur Schlussabnahme über die sichere Benutzbarkeit der Feuerungsanlagen, der ortsfesten Verbrennungsmotoren und der Blockheizkraftwerke die Bescheinigung der bevollmächtigten Bezirks-schornsteinfegerin oder des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vorliegen.

(5) ¹Bei nicht nur geringfügigen Mängeln kann die Bauaufsichtsbehörde die Abnahme ablehnen. ²Über die Abnahme ist eine Bescheinigung auszustellen (Abnahmeschein).

(6) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass bestimmte Bauarbeiten erst nach einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder 2 angeordneten Abnahme durchgeführt oder fortgesetzt werden. ²Sie kann aus Gründen des [§ 3](#) Abs. 1 auch verlangen, dass eine bauliche Anlage erst nach der Schlussabnahme in Gebrauch genommen wird.

§ 78 Regelmäßige Überprüfung

Soweit es erforderlich ist, um die Erfüllung der Anforderungen nach [§ 3](#) zu sichern, kann die Bauaufsichtsbehörde eine regelmäßige Überprüfung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen durch die Bauaufsichtsbehörde oder durch Sachkundige oder Sachverständige vorschreiben und Art, Umfang, Häufigkeit und Nachweis der Überprüfung näher regeln, soweit dies nicht durch Verordnung nach [§ 82](#) Abs. 1 Nr. 5 geregelt ist.

§ 79 Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen sowie verfallende bauliche Anlagen

(1) ¹Widersprechen bauliche Anlagen, Grundstücke, Bauprodukte oder Baumaßnahmen dem öffentlichen Bau-recht oder ist dies zu besorgen, so kann die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen die Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind. ²Sie kann namentlich

1. die Einstellung rechtswidriger und die Ausführung erforderlicher Arbeiten verlangen,
2. die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Bauprodukte verwendet werden, an denen unberechtigt ein Ü-Zeichen ([§ 21](#) Abs. 3) oder unberechtigt eine CE-Kennzeichnung angebracht ist oder die entgegen [§ 21](#) ein erforderliches Ü-Zeichen oder entgegen der Verordnung (EU) Nr. 305/ 2011 eine erforderliche CE-Kennzeichnung nicht tragen,
3. die Verwendung von Bauprodukten, die entgegen [§ 21](#) mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet sind, untersagen und deren Kennzeichnung ungültig machen oder beseitigen lassen,
4. die Beseitigung von Anlagen oder Teilen von Anlagen anordnen,
5. die Benutzung von Anlagen untersagen, insbesondere Wohnungen für unbewohnbar erklären.

³Die Bauaufsichtsbehörde hat ihre Anordnungen an die Personen zu richten, die nach den [§§ 52 bis 56](#) verantwort-lich sind. ⁴Nach Maßgabe des Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetzes kann sie auch nicht ver-antwortliche Personen in Anspruch nehmen. ⁵Die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde gelten auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Personen, an die die Anordnungen gerichtet sind.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen und Arbeitsstellen versiegeln und Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Hilfsmittel sicherstellen, soweit dies zur Durchsetzung von Anordnungen nach Absatz 1 erforderlich ist.

(3) ¹Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und verfallen, kann die Bauaufsichtsbehörde die nach [§ 56](#) verantwortlichen Personen verpflichten, die baulichen Anlagen abzubauen oder zu beseitigen, es sei denn, dass

ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht. ²Für die Grundstücke gilt [§ 9](#) Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 entsprechend.

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

(5) ¹Schuldnerin oder Schuldner der der Bauaufsichtsbehörde entstandenen notwendigen und angemessenen Kosten für eine Ersatzvornahme zur Durchsetzung einer Maßnahme nach diesem Gesetz ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenbescheides Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks ist. ²Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle der Eigentümerin oder des Eigentümers die oder der Erbbauberechtigte Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner. ³Ist das Grundstück mit einem dinglichen Gesetzbuche belastet, so ist die Inhaberin oder der Inhaber dieses Rechts anstelle der Eigentümerin oder des Eigentümers Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner. ⁴Mehrere Kostenschuldnerinnen oder Kostenschuldner haften als Gesamtschuldnerinnen oder Gesamtschuldner; bei Wohnungs- oder Teileigentum schulden die einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümerinnen oder Wohnungs- oder Teileigentümer die Kosten nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil. ⁵Die Kostenschuld ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des Satzes 2 auf dem Erbbaurecht, im Fall des Satzes 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht und im Fall des Satzes 4 Halbsatz 2 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum. ⁶Die öffentliche Last ist auf Antrag der Bauaufsichtsbehörde in das Grundbuch einzutragen.

§ 80 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Bauarbeiten ohne Abgrenzungen, Warnzeichen, Schutzvorrichtungen oder Schutzmaßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nach [§ 11](#) Abs. 1 oder 2 erforderlich sind,
2. entgegen [§ 11](#) Abs. 3 ein Bauschild nicht anbringt,
3. ein Bauprodukt entgegen [§ 21](#) Abs. 3 ohne Ü-Zeichen verwendet,
4. eine Bauart ohne eine nach [§ 16a](#) Abs. 2 erforderliche Bauartgenehmigung oder ein nach [§ 16a](#) Abs. 3 erforderliches allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten anwendet,
5. ein Bauprodukt mit einem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen des [§ 21](#) Abs. 1 vorliegen,
6. eine verantwortliche Person entgegen [§ 52](#) Abs. 2 Satz 1 nicht bestellt oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde unrichtige Angaben darüber macht, wer als verantwortliche Person bestellt ist,
7. als Bauherrin oder Bauherr [§ 52](#) Abs. 2 Satz 4 zuwiderhandelt,
8. entgegen [§ 52](#) Abs. 2 Satz 6 oder 7 eine vorgeschriebene Mitteilung an die Bauaufsichtsbehörde nicht macht,
9. in einem Fall des [§ 62](#) oder, soweit die Bauaufsichtsbehörde die Baumaßnahme nicht prüft, in einem Fall des [§ 63](#) oder [§ 64](#) als Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser, Sachverständige oder Sachverständiger nicht dafür sorgt, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht ([§ 53](#) Abs. 1 und 2),
10. entgegen [§ 54](#) Abs. 1 Satz 2 einen vorgeschriebenen Nachweis nicht erbringt oder nicht auf der Baustelle bereithält,
11. entgegen [§ 55](#) Abs. 1 Satz 1 eine Baumaßnahme nicht überwacht,
12. eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Baugenehmigung ([§ 59](#) Abs. 1) oder abweichend von der Baugenehmigung durchführt oder durchführen lässt,
13. ein Hochhaus oder einen nicht im Anhang genannten Teil einer baulichen Anlage ohne die nach [§ 60](#) Abs. 3 erforderliche Anzeige abbricht oder beseitigt oder mit dem Abbruch oder der Beseitigung eines Hochhauses oder eines nicht im Anhang genannten Teils einer baulichen Anlage vor Ablauf der Frist nach [§ 60](#) Abs. 3 Satz 5 beginnt,
14. eine Baumaßnahme nach [§ 62](#) ohne die Bestätigung nach [§ 62](#) Abs. 2 Nr. 3 oder 4 oder entgegen [§ 62](#) Abs. 8 Satz 3 durchführt oder durchführen lässt,
15. eine Baumaßnahme entgegen [§ 62](#) Abs. 9 Satz 1 abweichend von den Bauvorlagen durchführt oder durchführen lässt,
16. eine Baumaßnahme ohne die notwendige Zulassung einer Abweichung oder ohne die notwendige Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung ([§ 66](#)) oder abweichend von einer zugelassenen Abweichung oder einer erteilten Ausnahme oder Befreiung durchführt oder durchführen lässt,
17. einen fliegenden Bau
 - a) ohne die nach [§ 75](#) Abs. 2 erforderliche Ausführungsgenehmigung aufstellt,
 - b) ohne die nach [§ 75](#) Abs. 5 Satz 1 erforderliche Anzeige aufstellt oder

- c) ohne die nach [§ 75](#) Abs. 5 Satz 2 erforderliche Gebrauchsabnahme in Gebrauch nimmt,
18. eine bauliche Anlage entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach [§ 77](#) Abs. 6 Satz 2 vor einer Schlussabnahme in Gebrauch nimmt.
- (2) Ordnungswidrig handelt, wer einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden ist und auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
- (3) Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand 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 oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes zu erwirken oder zu verhindern.
- (5) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nrn. 3 bis 6, 9 und 12 bis 17 sowie nach Absatz 3 können mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.
- (6) ¹Bei Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nrn. 3 und 5 können die dort bezeichneten Bauprodukte eingezogen werden. ²§ 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist anzuwenden.

§ 81 Baulasten, Baulastenverzeichnis

- (1) ¹Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten). ²Baulasten 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, von einer Gemeinde oder von einer Vermessungsstelle nach § 6 Abs. 1, 2 oder 3 NVerfG beglaubigt sein, wenn sie nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt wird.
- (3) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann die Baulast löschen, wenn ein öffentliches und privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. ²Auf Antrag des Eigentümers eines begünstigten oder des belasteten Grundstücks hat die Bauaufsichtsbehörde die Baulast zu löschen, wenn die Voraussetzungen nach Satz 1 erfüllt sind. ³Vor der Löschung sind die Eigentümer der begünstigten Grundstücke zu hören; die Frist zur Äußerung beträgt zwei Wochen. ⁴Die Löschung wird mit ihrer Eintragung im Baulastenverzeichnis wirksam. ⁵Von der Löschung sind die Eigentümer des belasteten Grundstücks und der begünstigten Grundstücke zu benachrichtigen.
- (4) ¹Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. ²In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden, soweit ein öffentliches Interesse an der Eintragung besteht,
1. Verpflichtungen des Eigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, die sich aus öffentlichem Baurecht ergeben, und
 2. Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann das Baulastenverzeichnis einsehen und sich Auszüge erteilen lassen.

Zwölfter Teil – Ausführungsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 82 Verordnungen

(1) Zur Verwirklichung der in den §§ 3, 16a Abs. 1 und § 16b Abs. 1 bezeichneten Anforderungen kann die oberste Bauaufsichtsbehörde durch Verordnung

1. die allgemeinen Anforderungen nach den §§ 4 bis 50 näher bestimmen,
2. weitere Anforderungen an Feuerungsanlagen und an sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, an Brennstoffversorgungsanlagen und an die Brennstofflagerung (§ 40) sowie die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerungen regeln,
3. weitere Anforderungen an Garagen und Stellplätze sowie die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende Garagen und Stellplätze regeln,
4. die nach § 51 zulässigen besonderen Anforderungen und Erleichterungen allgemein festsetzen sowie die Anwendung solcher Anforderungen und Erleichterungen auf bestehende Sonderbauten regeln,
5. eine regelmäßige Überprüfung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen durch die Bauaufsichtsbehörde oder durch Sachkundige oder Sachverständige allgemein vorschreiben, Art, Umfang, Häufigkeit und Nachweis der Überprüfung näher regeln und die Einbeziehung bestehender baulicher Anlagen in regelmäßige Überprüfungen regeln.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung

1. einzelne Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden, wie die Prüfung von Bauvorlagen, die Bauüberwachung und die Bauabnahmen sowie die regelmäßige Überprüfung 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. die Ermächtigung nach Nummer 1 auf die unteren Bauaufsichtsbehörden übertragen,
3. die Zuständigkeit für die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung nach § 16a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und den Verzicht darauf im Einzelfall nach § 16a Abs. 4 sowie die Zustimmung und den Verzicht auf Zustimmung im Einzelfall (§ 20) auf eine Behörde, auch eines anderen Landes, oder eine andere Stelle oder Person übertragen, die Gewähr dafür bietet, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden, und die der Aufsicht der obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt,
4. die Voraussetzungen festlegen, die Sachkundige, Sachverständige, Einrichtungen und Stellen, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes tätig werden können, zu erfüllen haben, wobei insbesondere Mindestanforderungen an die Ausbildung, die Fachkenntnisse und die Berufserfahrung gestellt sowie der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit gefordert werden können,
5. für Sachkundige, Sachverständige, Einrichtungen und Stellen, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes tätig werden können und dafür einer Anerkennung bedürfen, und für natürliche und juristische Personen, Stellen und Behörden im Sinne des § 24 das Anerkennungsverfahren, die Voraussetzungen für die Anerkennung, deren Widerruf, Rücknahme und Erlöschen regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festlegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern,
6. die Fachaufsicht in den Fällen der Übertragung nach den Nummern 1 und 2 und für die in Nummer 3 genannten Personen, Einrichtungen und Stellen regeln,
7. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb von Bühnenbetrieben, technisch schwierigen fliegenden Bauten und anderen technisch schwierigen baulichen Anlagen vorschreiben und entsprechend Nummer 3 Anforderungen an die fachkundigen Personen stellen und hierüber einen Nachweis verlangen,
8. Umfang, Inhalt, Form und Einzelheiten zur Übermittlung des Bauantrags und anderer Anträge sowie der Anzeigen, Mitteilungen, Bauvorlagen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen regeln und dabei auch vorsehen, dass die Bauaufsichtsbehörden die Größe von nach § 3a Abs. 1 elektronisch übermittelten Dateien aus technischen Gründen beschränken können,
9. das Verfahren zur Erteilung von Genehmigungen, Zustimmungen, Bestätigungen, Ausnahmen und Befreiungen sowie zur Zulassung von Abweichungen im Einzelnen regeln,
10. bestimmen, dass von ihr öffentlich bekannt gemachte Mindestangaben und Muster für Formulare für Bauanträge und andere Anträge sowie für Anzeigen, Mitteilungen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen zu beachten sind,
11. Pflichten zur Aufbewahrung und Vorlage von Bauanträgen und anderen Anträgen sowie von Anzeigen, Mitteilungen, Bauvorlagen, Nachweisen, Bescheinigungen, Bestätigungen und Verwaltungsakten regeln,

12. die Einrichtung des Baulastenverzeichnisses und das Eintragungsverfahren regeln,
13. das Ü-Zeichen festlegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben verlangen.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung für bestimmte bauliche Anlagen die erforderliche Anzahl der Einstellplätze abweichend von [§ 47](#) Abs. 1 Satz 1 festlegen, soweit Benutzerinnen, Benutzer, Besucherinnen und Besucher der Anlage nicht auf Kraftfahrzeuge angewiesen sind, weil öffentliche Verkehrsmittel ausreichend zur Verfügung stehen oder die Benutzung von Kraftfahrzeugen aus anderen Gründen nicht erforderlich ist.

- (4) ¹Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund
1. der §§ 18 und 19 des Arbeitsschutzgesetzes vom 7. August 1996 (BGBl. I S. 1246), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 31. Mai 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 140),
 2. des § 19 des Chemikaliengesetzes in der Fassung vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3498, 3991), zuletzt geändert durch Artikel 115 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436),
 3. des § 31 des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3162) und
 4. des § 49 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Mai 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 133),

erlassenen Verordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht beschäftigt werden. ²Sie kann die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten auf Behörden übertragen, die nicht Bauaufsichtsbehörden sind.

(5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung bestimmen, dass für bestimmte Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen [§ 16a](#) Abs. 2 und 3 sowie die [§§ 17 bis 25](#) ganz oder teilweise anwendbar sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

§ 83 Technische Baubestimmungen

(1) ¹Die Anforderungen nach [§ 3](#) können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. ²Die Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten. ³Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen darf abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist; [§ 16a](#) Abs. 2 und 3, [§ 17](#) Abs. 1 und [§ 66](#) Abs. 1 bleiben unberührt.

(2) Die Konkretisierungen können durch Bezugnahme auf technische Regeln und deren Fundstellen oder auf andere Weise erfolgen, insbesondere in Bezug auf

1. bestimmte bauliche Anlagen oder ihre Teile,
2. die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile,
3. die Leistung von Bauprodukten in bestimmten baulichen Anlagen oder ihren Teilen, insbesondere
 - a) Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen bei Einbau eines Bauprodukts,
 - b) Merkmale von Bauprodukten, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach [§ 3](#) auswirken,
 - c) Verfahren für die Feststellung der Leistung eines Bauprodukts im Hinblick auf Merkmale, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach [§ 3](#) auswirken,
 - d) zulässige oder unzulässige besondere Verwendungszwecke,
 - e) die Festlegung von Klassen und Stufen in Bezug auf bestimmte Verwendungszwecke,
 - f) die für einen bestimmten Verwendungszweck anzugebende oder erforderliche und anzugebende Leistung in Bezug auf ein Merkmal, das sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach [§ 3](#) auswirkt, soweit vorgesehen in Klassen und Stufen,
4. die Bauarten und die Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach [§ 16a](#) Abs. 3 oder [§ 19](#) Abs. 1 bedürfen,
5. Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für ein Bauprodukt nach [§ 22](#),
6. die Art, den Inhalt und die Form technischer Dokumentation.

(3) Die Technischen Baubestimmungen sollen nach den Grundanforderungen gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 gegliedert sein.

(4) Die Technischen Baubestimmungen enthalten die in [§ 17](#) Abs. 3 genannte Liste.

(5) ¹Die oberste Bauaufsichtsbehörde macht die Technischen Baubestimmungen auf Grundlage der vom Deutschen Institut für Bautechnik nach Anhörung der beteiligten Kreise im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder veröffentlichten „Muster-Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen“ als Verwaltungsvorschriften im Niedersächsischen Ministerialblatt bekannt. ²Dabei kann auf die „Muster-Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen“ verwiesen werden.

§ 84 Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im Sinne des [§ 9](#) Abs. 3,
2. die Anzahl der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach [§ 49](#), einschließlich des Mehrbedarfs bei Nutzungsänderungen ([§ 47](#) Abs. 1 Satz 2) und
3. Fahrradabstellanlagen.

(2) Zur Verwirklichung bestimmter verkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes oder für bestimmte Nutzungen in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagen oder einschränken.

(3) ¹Um 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 des [§ 9](#) Abs. 1, 2 und 4 sowie der [§§ 10](#) und [50](#) hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes

1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für 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 sowie von Freileitungen, soweit diese nicht nach [§ 1](#) Abs. 2 Nr. 3 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgeschlossen sind, 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, insbesondere der in [§ 2](#) Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2, 4, 6 und 13 genannten Anlagen stellen,
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben,
7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,
8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.

²In den örtlichen Bauvorschriften nach Satz 1 muss den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden; insbesondere soll die Errichtung von Solarenergieanlagen nicht verhindert oder übermäßig erschwert werden.

(4) ¹Örtliche Bauvorschriften nach den Absätzen 1 und 2 werden als Satzung im eigenen Wirkungskreis erlassen.

²Örtliche Bauvorschriften nach Absatz 3 werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. ³Die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten einschließlich der Vorschriften über die Veränderungssperre, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Folgen von Verfahrensmängeln für die in Satz 2 genannten örtlichen Bauvorschriften entsprechend; [§ 10](#) Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) gilt mit der Maßgabe entsprechend, dass [§ 6](#) Abs. 2 BauGB nicht anzuwenden ist. ⁴Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften können auch in zeichnerischer Form gestellt werden.

(5) Ist anstelle einer Gemeinde eine nach dem Recht der kommunalen Zusammenarbeit gebildete juristische Person des öffentlichen Rechts oder eine andere Körperschaft für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständig, so gilt dies auch für den Erlass örtlicher Bauvorschriften.

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

§ 85 Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen

(1) Bauliche Anlagen, die vor dem 1. November 2012 rechtmäßig errichtet oder begonnen wurden oder am 1. November 2012 aufgrund einer Baugenehmigung oder Bauanzeige errichtet werden dürfen, brauchen an Vorschriften dieses Gesetzes, die vom bisherigen Recht abweichen, nur im Fall des Absatzes 2 angepasst zu werden.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Anpassung verlangen, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen des [§ 3](#) Abs. 1 erforderlich ist.

(3) ¹Soweit bauliche Anlagen an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen sind, können nach bisherigem Recht erteilte Baugenehmigungen ohne Entschädigung widerrufen werden. ²Dies gilt sinngemäß für Bauvorbescheide und Bauanzeigen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Anpassung baulicher Anlagen an Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes ergehen.

§ 85a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

(1) ¹Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, nur die Anforderungen nach [§ 3](#) Abs. 1 erfüllen; insbesondere müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sein, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen ([§ 12](#)), und der Brandschutz muss gewährleistet sein ([§ 14](#)). ²Die zur Konkretisierung des [§ 3](#) Abs. 1 und der [§§ 12](#) und [14](#) ergangenen Vorschriften müssen für die in Satz 1 genannten Bauteile nicht erfüllt sein. ³Erfüllen die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile im Bestand für die vorgesehene Nutzung höhere Anforderungen, so gelten diese auch für die Bauteile nach Satz 1.

(2) Absatz 1 gilt nicht für

1. bauliche Änderungen bestehender Gebäude durch Anbauten,
2. Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,
3. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Hochhäuser oder sonstige Sonderbauten im Sinne des [§ 2](#) Abs. 5 sind,
4. Baumaßnahmen, für die auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(3) ¹Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit das Gebäude nach Durchführung der Änderung die Anforderungen nach den zur Konkretisierung des [§ 3](#) Abs. 1 und der [§§ 12](#) und [14](#) ergangenen Vorschriften nicht erfüllt. ²[§ 65](#) Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass nur die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus Absatz 1 ergeben, durch bautechnische Nachweise nachzuweisen ist.

(4) ¹Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften müssen erfüllt sein. ²Gleiches gilt für alle nutzungsbedingten Anforderungen sowie die sonstigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts, die nicht nur von Bauteilen zu erfüllen sind.

(5) ¹Für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach Absatz 1 ist nach [§ 62](#) Abs. 3 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen, soweit die Baumaßnahme nicht schon nach anderen Vorschriften als nach [§ 62](#) keiner Baugenehmigung bedarf; dies gilt nicht in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 4. ²Die Bauvorlagen sind nach [§ 62](#) Abs. 4 Satz 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des [§ 53](#) Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4 zu erstellen, soweit sich aus [§ 65](#) nichts anderes ergibt. ³Die Nachweise der Standsicherheit sind von den in [§ 65](#) Abs. 4 Satz 1 genannten Personen zu erstellen; diese Personen haben nach [§ 65](#) Abs. 4 Satz 2 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde

eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben. ⁴Die bautechnischen Nachweise sind nach [§ 65](#) Abs. 2 Satz 1 nicht zu prüfen.

(6) Die Absätze 1, 2 und 4 gelten auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach [§ 61](#) oder [§ 74](#) zugelassen werden.

§ 85b Ortsveränderliche Wohngebäude

¹An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das

1. geeignet ist, an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden,
2. bestimmt ist, an einem oder mehreren Orten nacheinander jeweils für längere Zeit aufgestellt zu werden, und
3. einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m³ hat,

werden im Fall späterer Aufstellung an einem anderen Ort keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften gestellt. ²Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren nach [§ 62](#) oder [§ 63](#) durchzuführen. ³[§ 85](#) Abs. 2 bleibt unberührt.

§ 86 Übergangsvorschriften

(1) ¹Für die vor dem 1. November 2012 eingeleiteten Verfahren ist weiterhin die Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89, zuletzt geändert durch [§ 13](#) des Gesetzes vom 10. November 2011 (Nds. GVBl. S. 415), anzuwenden. Dies gilt nicht für die Anforderungen nach den [§§ 5 bis 7](#), [§ 9](#) Abs. 3 und [§ 44](#) Abs. 5 Sätze 1 und 2.

(2) Für die ab dem 1. November 2012 und vor dem 1. Januar 2019 eingeleiteten Verfahren ist dieses Gesetz weiterhin in der am 31. Dezember 2018 geltenden Fassung anzuwenden; Absatz 4 Satz 2 bleibt unberührt.

(3) Bis zum 1. Januar 2019 für Bauarten erteilte allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen oder Zustimmungen im Einzelfall gelten als Bauartgenehmigung fort.

(4) ¹Bestehende Anerkennungen als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen bleiben in dem bis zum 1. Januar 2019 bestimmten Umfang wirksam. ²Vor dem 1. Januar 2019 gestellte Anträge gelten als Anträge nach diesem Gesetz.

(5) Nachweise im Sinne des [§ 65](#) Abs. 4 und 6 dürfen auch von Personen erstellt werden, die eine Bestätigung nach [§ 1](#) Abs. 2 Satz 4 der Prüfeinschränkungs-Verordnung vom 15. Mai 1986 (Nds. GVBl. S. 153), geändert durch Verordnung vom 15. Oktober 1986 (Nds. GVBl. S. 340), haben.

(6) Wer seit dem 1. Januar 1971 in Ausübung seines Berufes ständig andere als die in [§ 53](#) Abs. 9 Nr. 1 genannten Entwürfe verfasst hat, darf weiterhin bis zum 31. Dezember 2020 entsprechende Entwürfe verfassen, wenn diese Befugnis durch die seinerzeit zuständige obere Bauaufsichtsbehörde nach [§ 100](#) der Niedersächsischen Bauordnung in der bis zum 30. Juni 1995 geltenden Fassung vom 6. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 7. November 1991 (Nds. GVBl. S. 295), erteilt worden ist.

(7) ¹Die in [§ 3a](#) Abs. 1 Satz 1 genannten Anträge, Anzeigen, Mitteilungen und die beizufügenden Bauvorlagen können vor dem 1. Januar 2024 abweichend von [§ 3a](#) Abs. 1 auch als Dokument in Papierform übermittelt werden; [§ 3a](#) Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. ²Die Vorgaben für Schriftstücke nach diesem Gesetz und den Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes sind einzuhalten.

(8) ¹Die Bauaufsichtsbehörde kann den Beginn der elektronischen Kommunikation für einzelne oder alle Verfahren nach [§ 3a](#) Abs. 1 Satz 1 auf spätestens den 1. Januar 2024 festlegen, wenn bei ihr die technischen Voraussetzungen noch nicht vorliegen. ²Der festgelegte Zeitpunkt ist öffentlich bekannt zu machen. ³Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Anträge, Anzeigen, Mitteilungen und beizufügenden Bauvorlagen abweichend von [§ 3a](#) Abs. 1 als Dokument in Papierform zu übermitteln; [§ 3a](#) Abs. 2 Satz 2 und Absatz 7 Satz 2 gelten entsprechend.

(9) ¹Notwendige Einstellplätze, die bis zum 30. Juni 2024 nach [§ 47](#) Abs. 1 Sätze 1 und 2 zur Verfügung stehen mussten und gestanden haben, aber am 30. Juni 2025 nicht mehr zur Verfügung standen, müssen ab dem 1. Juli 2025 wieder zur Verfügung stehen, wenn sie nach dem 18. März 2025 beseitigt oder einer anderen Nutzungseinheit zugeordnet wurden. ²Dies gilt entsprechend für die dazugehörigen Baulasten.

§ 87 Änderung von Rechtsvorschriften

(Änderungsanweisungen)

§ 88 Inkrafttreten

(1) ¹Dieses Gesetz tritt am 1. November 2012 in Kraft. ²Abweichend von Satz 1 treten die §§ 5 bis 7, § 9 Abs. 3, § 17 Abs. 8, § 44 Abs. 5 Sätze 1 und 2 und die §§ 82 und 84 am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) ¹Die Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 10. November 2011 (Nds. GVBl. S. 415), tritt mit Ablauf des 31. Oktober 2012 außer Kraft. Abweichend von Satz 1 treten die §§ 7 bis 13 und 16 der Niedersächsischen Bauordnung in der in Satz 1 genannten Fassung zu dem in Absatz 1 Satz 2 genannten Zeitpunkt außer Kraft.

Anhang (zu [§ 60](#) Abs. 1)

Verfahrensfreie Baumaßnahmen

Übersicht

1. Gebäude
2. Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung
3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Klimatisierung, Wasser- oder Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation oder Brandschutz
4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen
5. Behälter
6. Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe
7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen
8. Bauliche Anlagen auf Camping- oder Wochenendplätzen
9. Bauliche Anlagen in Gärten oder zur Freizeitgestaltung
10. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten
11. Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen
12. Tragende und nichttragende Bauteile
13. Fenster, Türen, Außenwände und Dächer
14. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

1. Gebäude

- 1.1 Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 75 m³ - im Außenbereich nicht mehr als 40 m³ - Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen,
- 1.2 Garagen, auch mit Abstellraum, mit insgesamt nicht mehr als 60 m² Grundfläche je Baugrundstück und einer Höhe bis zu 3 m sowie deren Zufahrten, außer im Außenbereich, Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Errichtung oder Änderung der Einstellplätze genehmigt oder nach [§ 62](#) genehmigungsfrei ist,
- 1.3 Gebäude mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche und 5 m Höhe, die keine Feuerstätte haben und einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen und nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Erzeugnissen dieser Betriebe bestimmt sind,
- 1.4 Gewächshäuser mit nicht mehr als 5 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- 1.5 Gartenlauben in einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz,
- 1.6 Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder dem Schülertransport dienen,
- 1.7 Schutzhütten, wenn sie jedermann zugänglich sind, keine Aufenthaltsräume haben und von einer Körperschaft, Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts unterhalten werden,
- 1.8 Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 40 m² Grundfläche und Wintergärten mit nicht mehr als 30 m² Brutto-Grundfläche und 5 m Höhe, wenn sie jeweils einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten, sowie Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche,
- 1.9 die Erneuerung von Balkonen an einem Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 oder der Ersatz von Balkonen an einem solchen Gebäude durch vor der Außenwand aufgeständerte Balkone, wenn die neue Balkonkonstruktion
 - a) des einzelnen Balkons keine Vergrößerung der bisherigen Abmessungen der Brutto-Grundfläche des bisherigen Balkons darstellt und
 - b) an der Stelle des Gebäudes, an der die bisherige Balkonkonstruktion angeschlossen war, befestigt wird,

- 1.10 die Nutzung der Wohnung einer Kindertagespflegeperson für die Betreuung von bis zu fünf gleichzeitig anwesenden, fremden Kindern im Rahmen der Kindertagespflege.
- 2. Feuerungsanlagen sowie sonstige Anlagen zur Energieerzeugung und Energiebereitstellung**
- 2.1 Feuerungsanlagen, freistehende Abgasanlagen jedoch nur mit nicht mehr als 10 m Höhe,
- 2.2 Wärmepumpen,
- 2.3 Solarenergieanlagen
- a) im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, wenn die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe dieser baulichen Anlagen enthält,
- b) in anderen Fällen
- aa) freistehend mit nicht mehr als 3 m Höhe und mit nicht mehr als 9 m Gesamtlänge, außer im Außenbereich,
- bb) in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden, die keine Hochhäuser sind, sowie die mit der Errichtung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der äußeren Gestalt und die mit der Nutzung solcher Solarenergieanlagen verbundene Änderung der Nutzung bestehender baulicher Anlagen, in, auf oder an denen die Solarenergieanlagen angebracht werden,
- 2.4 Blockheizkraftwerke, die keine Sonderbauten nach § 2 Abs. 5 Satz 2 sind, einschließlich der Leitungen zur Abführung der Verbrennungsgase, in zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn der Betrieb eines solchen Blockheizwerks die Zulässigkeit der bestehenden Nutzung des Gebäudes unberührt lässt, im Außenbereich jedoch nur, soweit sie einem Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BauGB dienen,
- 2.5 Windenergieanlagen
- a) auf baulichen Anlagen bis 3 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab dem Schnittpunkt der Windenergieanlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage und
- b) freistehend
- aa) in Gewerbe- und Industriegebieten, wenn die Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB festgesetzt sind, und im Außenbereich bis zu 15 m Gesamthöhe der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche sowie
- bb) im Übrigen bis zu 10 m Gesamthöhe und nicht mehr als 3 m Rotordurchmesser der Windenergieanlage gemessen ab der Geländeoberfläche,
- außer in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie an oder in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern,
- 2.6 Brennstoffzellen,
- 2.7 Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,
- 2.8 Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind, sowie die zugehörigen Gasspeicher mit einer Speichermenge von nicht mehr als 20 kg.
- 3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Klimatisierung, Wasser- oder Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation oder Brandschutz**
- 3.1 Lüftungsleitungen, Leitungen von Klimaanlage und Warmluftheizungen, Installationsschächte und Installationskanäle, die nicht durch Decken oder Wände, die feuerwiderstandsfähig sein müssen, geführt werden, sowie Lüftungs- und Klimageräte,
- 3.2 Leitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser, Gas oder Wärme,
- 3.3 Brunnen,
- 3.4 Wasserversorgungsanlagen in Gebäuden,
- 3.5 Abwasserbehandlungsanlagen für nicht mehr als täglich 8 m³ häusliches Schmutzwasser,
- 3.6 Sanitärinstallationen wie Toiletten, Waschbecken und Badewannen,
- 3.7 Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasser- oder Niederdruckdampfheizungen,

3.8 bauliche Anlagen, die ausschließlich der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme oder Wasser oder der Wasserwirtschaft dienen und eine Grundfläche von nicht mehr als 20 m² und eine Höhe von nicht mehr als 4 m haben,

3.9 Brandmeldeanlagen in Wohnungen.

4. Masten, Antennen und ähnliche Anlagen

4.1 Masten und Unterstützungen für Freileitungen und für Telekommunikationsleitungen,

4.2 Unterstützungen von Seilbahnen und von Leitungen sonstiger Verkehrsmittel,

4.3 Fahnenmasten,

4.4 Flutlichtmasten mit einer Höhe von nicht mehr als 10 m, außer im Außenbereich,

4.5 Sirenen und deren Masten,

4.6 Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe von

a) nicht mehr als 15 m bei Anlagen in reinen Wohngebieten sowie in einem 2,50 m tiefen Grenzbe-
reich zu solchen Gebieten in Gebieten nach Buchstabe b,

b) nicht mehr als 20 m bei Anlagen in sonstigen Gebieten,

gemessen bei freistehenden Anlagen ab der Geländeoberfläche und bei Anlagen auf baulichen An-
lagen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage, und zugehörige Ver-
sorgungseinheiten mit nicht mehr als 20 m³ Brutto-Rauminhalt (Antennenanlagen) sowie die mit der
Errichtung und Nutzung solcher Antennenanlagen verbundene Änderung der Nutzung oder der äußere-
ren Gestalt bestehender baulicher Anlagen, in, auf oder an denen diese errichtet werden,

4.7 ortsveränderliche Antennenanlagen, die für längstens 24 Monate aufgestellt werden,

4.8 die nachträgliche Anbringung von weiteren Antennen an bestehenden Antennenmasten, wenn die ge-
nehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird oder die Anlage auch danach noch verfahr-
rens- oder genehmigungsfrei ist,

4.9 die nachträgliche Anbringung von Windenergieanlagen mit einem Rotordurchmesser bis maximal
3 m sowie von einer Solarenergieanlage als Versorgungseinheit der Antennenanlage an bestehenden
Antennenmasten, wenn die genehmigte Gesamthöhe der Masten nicht überschritten wird oder die An-
lage auch danach noch verfahrens- oder genehmigungsfrei ist,

4.10 die Nutzung von Windenergieanlagen als Antennenmasten,

4.11 Signalhochbauten der Landesvermessung,

4.12 Blitzschutzanlagen.

5. Behälter

5.1 Behälter zur Lagerung brennbarer oder wassergefährdender Stoffe mit nicht mehr als 10 m³ Behäl-
terinhalt mit den Rohrleitungen, Auffangräumen und Auffangvorrichtungen sowie den zugehörigen
Betriebs- und Sicherheitseinrichtungen und Schutzvorkehrungen,

5.2 Futtermittelbehälter, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und in denen nur Futtermittel ge-
lagert werden, mit nicht mehr als 6 m Höhe,

5.3 Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 3 t,

5.4 Behälter für nicht verflüssigte Gase mit nicht mehr als 6 m³ Behälterinhalt,

5.5 transportable Behälter für feste Stoffe,

5.6 Behälter mit nicht mehr als 50 m³ Rauminhalt und mit nicht mehr als 3 m Höhe, die nicht für Gase,
brennbare Flüssigkeiten oder wassergefährdende Stoffe, insbesondere nicht für Jauche oder Gülle, be-
stimmt sind, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem
Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,

5.7 Behälter für Regenwasser mit nicht mehr als 100 m³ Rauminhalt.

6. Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe

6.1 Einfriedungen, auch wenn diese zugleich einem weiteren Zweck dienen, insbesondere der Nutzung
als Solarenergieanlage, nicht aber der Nutzung als Werbeanlage, mit nicht mehr als 2 m Höhe über
der Geländeoberfläche nach [§ 5](#) Abs. 9, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens
50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,

- 6.2 Stützmauern mit nicht mehr als 1,50 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9,
- 6.3 offene Einfriedungen ohne Sockel, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- 6.4 Durchlässe und Brücken mit nicht mehr als 5 m lichte Weite.
- 7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen**
- 7.1 Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen mit nicht mehr als 3 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht der Herstellung von Teichen dienen und nicht mehr als 300 m² Fläche haben,
- 7.2 künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche mit nicht mehr als 15 m³ Rauminhalt,
- 7.3 Erkundungsbohrungen,
- 8. Anlagen auf Camping- oder Wochenendplätzen**
- 8.1 Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Campingplätzen,
- 8.2 Wochenendhäuser und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Wochenendplätzen.
- 9. Anlagen in Gärten oder zur Freizeitgestaltung**
- 9.1 Bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten, Parkanlagen oder Naherholungsbereichen dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Terrassen oder Pergolen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,
- 9.2 Vorrichtungen zum Teppichklopfen oder Wäschetrocknen,
- 9.3 Spielplätze im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1 und bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von genehmigten Sport- oder Kinderspielplätzen dienen, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln, Klettergerüste, Flutlichtanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe und Ballfangzäune, ausgenommen Gebäude und Tribünen
- 9.4 bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume auf genehmigten Abenteuerspielplätzen,
- 9.5 bauliche Anlagen für Trimpfpfade,
- 9.6 Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m³ Beckeninhalt, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- 9.7 luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche für Schwimmbecken, die nach Nummer 9.6 verfahrensfrei sind,
- 9.8 Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit nicht mehr als 10 m Höhe in genehmigten Sportanlagen oder Freizeitanlagen,
- 9.9 Stege ohne Aufbauten in oder an Gewässern,
- 9.10 Wildfütterungsstände,
- 9.11 Hochsitze mit nicht mehr als 4 m² Nutzfläche,
- 9.12 Loipen und die dazugehörigen baulichen Anlagen, ausgenommen Gebäude,
- 9.13 Bienenstöcke, -beuten und -freistände.
- 10. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten**
- 10.1 Werbeanlagen mit nicht mehr als 1 m² Ansichtsfläche,
- 10.2 vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werksanlagen an der Stätte der Leistung, wenn die Anlagen nicht fest mit dem Erdboden oder anderen baulichen Anlagen verbunden sind,
- 10.3 Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,
- 10.4 Werbeanlagen mit nicht mehr als 10 m Höhe an der Stätte der Leistung in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten oder in durch Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten für eine gewerbe- oder industrieähnliche Nutzung,
- 10.5 Schilder an öffentlichen Straßen mit Hinweisen über das Fahrverhalten,
- 10.6 Orientierungs- und Bildtafeln über Radrouten, Wanderwege und Lehrpfade, Schilder, die durch Rechtsvorschrift geschützten Teile von Natur und Landschaft kennzeichnen, sowie Wegweiser zu Stätten, die dem Totengedenken dienen.

- 10.7 Schilder, die Notfalltreffpunkte kennzeichnen
- 10.8 Warenautomaten und Paketstationen, wenn der Brutto-Rauminhalt jeweils nicht mehr als 10 m³ beträgt, außer im Außenbereich
- 10.9 die
- a) mit der Errichtung einer in Nummer 10.5 oder 10.6 genannten Anlage verbundene Änderung der äußeren Gestalt oder
 - b) mit der Nutzung einer in Nummer 10.5 oder 10.6 genannten Anlage verbundene Änderung der Nutzung
- bestehender baulicher Anlagen, in, auf oder an denen die Anlage angebracht wird.
- 11. Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen**
- 11.1 Fliegende Bauten mit nicht mehr als 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden,
- 11.2 erdgeschossige betretbare Verkaufs- und Schaugeschäfte, die fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 5 m Höhe und mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,
- 11.3 fliegende Bauten mit nicht mehr als 5 m Höhe, die für Kinder bestimmt sind und mit einer Geschwindigkeit von nicht mehr als 1 m/s betrieben werden,
- 11.4 aufblasbare Spielgeräte, wenn der betretbare Bereich nicht höher als 5 m liegt und, soweit ein betretbarer Bereich überdacht ist, wenn die Entfernung von jedem Punkt des überdachten betretbaren Bereichs bis zum Ausgang nicht mehr als 3 m oder, wenn ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m beträgt,
- 11.5 umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung, deren betretbarer Bereich nicht höher als 1 m liegt, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 75 m²,
- 11.6 Bühnen, die fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstiger Aufbauten, mit nicht mehr als 5 m Höhe, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 100 m² und einer Fußbodenhöhe von nicht mehr als 1,50 m,
- 11.7 Zelte, die fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 75 m² Grundfläche,
- 11.8 Zelte, die dem Wohnen dienen und nur gelegentlich für längstens drei Tage auf demselben Grundstück aufgestellt werden, es sei denn, dass auf dem Grundstück und in dessen Nähe gleichzeitig mehr als zehn Personen zelten,
- 11.9 Behelfsbauten, die in einer Notsituation erforderlich sind, der Landesverteidigung, dem Brandschutz, dem Katastrophenschutz, dem Bevölkerungsschutz, der Unterbringung schutzsuchender Menschen, der Unfallhilfe, der medizinischen Versorgung oder der Unterbringung des für diese Zwecke erforderlichen Personals dienen und nur vorübergehend aufgestellt werden,
- 11.10 Behelfsbauten zur Tierseuchenbekämpfung, die von der zuständigen Behörde oder von beauftragten Dritten genutzt werden,
- 11.11 bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten nur vorübergehend errichtet werden und keine fliegenden Bauten sind,
- 11.12 bauliche Anlagen, die für längstens drei Monate auf genehmigtem Messe- oder Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten,
- 11.13 bauliche Anlagen, die dem Verkauf landwirtschaftlicher Produkte durch den Erzeuger dienen und nicht fest mit dem Erdboden verbunden sind, nicht jedoch Gebäude,
- 11.14 vorübergehend genutzte Lagerplätze für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Produkte, wie Kartoffel-, Rübenblatt- und Strohieten,
- 11.15 Imbiss- und Verkaufswagen auf öffentlichen Verkehrsflächen oder gewerblich genutzten Flächen, außer im Außenbereich,
- 11.16 Gerüste,

- 11.17 Baustelleneinrichtungen einschließlich der für die Baustelle genutzten Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
- 11.18 ortsveränderlich genutzte und fahrbereit aufgestellte Geflügelställe zum Zweck der Freilandhaltung oder der ökologisch-biologischen Geflügelhaltung, wenn diese einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und jeweils nicht mehr als 450 m³ Brutto-Rauminhalt sowie eine Auslaufläche haben, die mindestens 7 m² je Kubikmeter Brutto-Rauminhalt beträgt.

12. Tragende und nichttragende Bauteile

- 12.1 Wände, Decken, Stützen und Treppen, ausgenommen Außenwände. Gebäudetrennwände und Dachkonstruktionen, in fertiggestellten Wohngebäuden oder fertiggestellten Wohnungen, jedoch nicht in Hochhäusern,
- 12.2 Wände und Decken, die weder tragend noch aussteifend sind und nicht feuerwiderstandsfähig (§ 26 Abs. 2) sein müssen, in fertiggestellten Gebäuden,
- 12.3 Bekleidungen und Dämmschichten in fertiggestellten Wohngebäuden oder fertiggestellten Wohnungen,
- 12.4 Bekleidungen und Dämmschichten, die weder schwer-entflammbar noch nichtbrennbar sein müssen, in Gebäuden.

13. Fenster, Türen, Außenwände und Dächer

- 13.1 Öffnungen für Fenster oder Türen in fertiggestellten Wohngebäuden, fertiggestellten Wohnungen oder in Wänden oder Decken nach Nummer 12.2,
- 13.2 Fenster und Türen in vorhandenen Öffnungen,
- 13.3 Fenster- und Rollläden,
- 13.4 Außenwandbekleidungen einschließlich einer Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendung und Verputz baulicher Anlagen, die kein sichtbares Holzfachwerk haben,
- 13.5 Austausch von Dacheindeckungen ohne Änderungen der bisherigen äußeren Abmessungen,
- 13.6 Dächer von vorhandenen Gebäuden einschließlich der Dachkonstruktion, unter Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen jedoch nur dann, wenn die Bedachung für Baumaßnahmen zum Zweck des Wärmeschutzes, der Energieeinsparung oder der Energieerzeugung in oder auf Dächern bei einem vorhandenen Gebäude, ausgenommen bei Hochhäusern, angehoben wird,
- 13.7 Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,
- 13.8 Dacheinschnitte.

14. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

- 14.1 Bauliche Anlagen aufgrund eines Flurbereinigungsplans oder eines Wege- und Gewässerplans nach § 41 des Flurbereinigungsgesetzes, ausgenommen Gebäude, Brücken und Stützmauern,
- 14.2 Zapfsäulen sowie Tankautomaten genehmigter Tankstellen und Erdgasbetankungsgeräte,
- 14.3 Ladestationen, Ladesäulen und Ladegeräte für Elektrofahrzeuge einschließlich der technischen Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung,
- 14.4 Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von nicht mehr als 7,50 m,
- 14.5 Denkmale und Skulpturen mit nicht mehr als 3 m Höhe sowie Grabdenkmale auf Friedhöfen,
- 14.6 Bewegliche Sonnendächer (Markisen), die keine Werbeträger sind,
- 14.7 Stellplätze für Personen-Kraftfahrzeuge mit nicht mehr als insgesamt 50 m² Nutzfläche je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, ausgenommen notwendige Einstellplätze,
- 14.8 Fahrradabstellanlagen, in einem Gebäude jedoch nur dann, wenn das Gebäude an mindestens einer Seite vollständig offen ist,
- 14.9 Fahrzeugwaagen,

- 14.10 land- oder forstwirtschaftliche Wirtschaftswege mit wassergebundener Decke mit nicht mehr als 3,50 m Fahrbahnbreite sowie Rückewege, die einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, einschließlich der aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Fahrbahnverbreiterungen im Verlauf von Kurven, Ausweichstellen, Wendestellen und Kreuzungen sowie bei Überfahrten von Durchlässen einschließlich der damit verbundenen Böschungsabsicherung, soweit die Fahrbahnverbreiterungen erforderlich sind, um eine sichere Befahrung mit land-, forst- und holzwirtschaftlichen Fahrzeugen zu ermöglichen,
- 14.11 Lager- und Abstellplätze für die Anzucht oder den Handel mit Pflanzen oder Pflanzenteilen, sowie sonstige Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen, wenn sie unbefestigt sind,
- 14.12 Personenaufzüge, die zur Beförderung von nur einer Person bestimmt sind,
- 14.13 Erweiterung einer Gaststätte um eine Außenbewirtschaftung, wenn die für die Erweiterung in Anspruch genommene Grundfläche 100 m² nicht überschreitet.
- 14.14 nicht betretbare Verkaufsstände zur Selbstbedienung, wenn der Brutto-Rauminhalt nicht mehr als 10 m³ beträgt.