

## Fragenkatalog zu baurechtlich relevanten Themen

### Allgemeine Hinweise:

Verfahrensfreie Maßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, sind im Einzelnen im Anhang zu § 60 Absatz 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) aufgeführt.

Auch eine genehmigungsfreie Baumaßnahme muss dem öffentlichem Baurecht entsprechen, d. h. z. B. Grenzabstand, maximal zulässige Grenzbebauung, überbaubare Flächen, Nähe zu Denkmälern usw. Dieses sind zu beachten bzw. unter Hilfestellung eines Architekten zu prüfen.

Für eine weitere Prüfung sind z. B. auch folgende Fragen zu klären:

- Vorliegen eines Bebauungsplanes,
- Bauvorschriften,
- Gestaltungssatzungen
- Eingetragene Baulasten (ggf. über Kontaktformular zu erfragen)
- Denkmalschutz (Anfrage bei Bedarf über Frau Ullrich, Tel. 76-649)
- Erdfallgebiet

### Garagen/Carports

Grundsätzlich fällt die Errichtung von bis zu 2 Garagen/Carports bis zu einer jeweiligen Größe von nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> unter die verfahrensfreien Baumaßnahmen, außer im Außenbereich, Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Errichtung oder Änderung der Einstellplätze genehmigt oder nach § 62 genehmigungsfrei ist. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m sind dabei ohne Abstand oder mit einem bis auf 1 m verringerten Abstand von der Grenze zulässig (§5 (8) Satz 4 NBauO) aber nur

auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze, auf einem Baugrundstück insgesamt jedoch nur auf einer Länge von 15 m. Vorhandene Garagen und Gebäude (s.o) sind mit anzurechnen.

Beachten Sie, dass **ein 3 m tiefer Zufahrtsbereich** zur öffentlichen Straße einzuhalten ist.

Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise.

### Schuppen/Gerätehaus/Nebengebäude

Grundsätzlich fällt die Errichtung **Nebengebäude/Schuppen bis zu einer Größe von nicht mehr als 40 m<sup>3</sup>, im Außenbereich nicht mehr als 20 m<sup>3</sup>** - unter die verfahrensfreien Baumaßnahmen (Ausnahme: Verkaufs- oder Ausstellungszwecke bzw. Abstellen von Kraftfahrzeugen). Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m sind dabei ohne Abstand oder mit einem bis auf 1 m verringerten Abstand von der Grenze zulässig (§5 (8) Satz 2) aber nur

auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze, auf einem Baugrundstück insgesamt jedoch nur auf einer Länge von 15 m. Vorhandene Garagen und Gebäude (s.o) sind mit anzurechnen.

Bitte beachten Sie die allgemeinen Hinweise.

### Dachausbau

Die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören,

und

die Umnutzung von Räumen in vorhandenen Wohngebäuden und Wohnungen in Räume mit Badewanne oder Dusche oder mit Toilette

sind verfahrensfrei.

Eine neue Dacheindeckung ist nur dann verfahrensfrei, wenn sie gegen vorhandene Dacheindeckungen ausgewechselt wird.

Die kompletten Dächer von vorhandenen Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion sind nur dann verfahrensfrei, wenn keine Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen vorliegt.

Dabei ist das sonstige öffentliche Baurecht einzuhalten. Hierzu gehören u.a. Grenzabstand, zulässige maximal zulässige Grenzbebauung, Nähe zu Denkmälern, Statik, Wärmeschutz, Rettungswege, Raumhöhen, Belichtung usw.

Es wird empfohlen, für einen Umbau einen Fachmann bzw. Architekten einzubinden.

### Terrassenüberdachung

Die Genehmigungspflicht einer geplanten Terrassenüberdachung wird u.a. durch die Größe bestimmt. Ist die geplante Terrassenüberdachung kleiner als 30m<sup>2</sup>, ist sie verfahrensfrei.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auch Terrassen, die höher als 1m sind, abstandspflichtig sind.

### Eingangsbereich

Die Errichtung von **Gebäuden und Vorbauten bis zu einer Größe von nicht mehr als 40 m<sup>3</sup>** fällt unter die verfahrensfreien Baumaßnahmen, die Errichtung von **Gebäuden und Vorbauten ab einer Größe von 40 m<sup>3</sup>** ist genehmigungspflichtig (Bauantrag!).

### Zäune:

**Einfriedungen bis 2 m Höhe** über der Geländeoberfläche, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen, gehören zu den verfahrensfreien Bauvorhaben.

Hinweis: Nachbargesetz (Privatrecht)

### Abbruch

Der Komplettabbruch eines Gebäudes -sofern es sich nicht um ein Hochhaus bzw. um ein Denkmal handelt- ist verfahrensfrei.

Unabhängig davon ist die Standsicherheit benachbarter Gebäude seitens des Bauherrn zu prüfen, wenn diese aneinandergelagert sind oder der Baugrund dazu Anlass gibt.

Der Anzeige ist die **Bestätigung einer Tragwerksplanerin oder eines Tragwerksplaners nach § 65 Abs. 4 NBauO (Abbruchanzeige **Vordruck**)** 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.

Es empfiehlt sich für den Bauherrn ggf. Rücksprache mit dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar bezüglich der Abfallentsorgung zu halten.