

Merkblatt

Baugenehmigungsverfahren

Für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist, soweit sie nicht ausdrücklich von der Baugenehmigungspflicht freigestellt sind, eine Baugenehmigung erforderlich. Die Baugenehmigung wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Antrag erteilt. Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es den Vorschriften des öffentlichen Baurechts entspricht. Allerdings können im Einzelfall auch Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden.

Die Baugenehmigung gilt drei Jahre. Eine Verlängerung ist auf Antrag möglich.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gem. § 63 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist das Regelverfahren und ist auf alle genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen anzuwenden, die nicht Sonderbauten sind (siehe Baugenehmigungsverfahren gemäß § 64 NBauO).

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren sind nicht alle baurechtlichen Belange zu prüfen. Die untere Bauaufsichtsbehörde prüft die Antragsunterlagen nur auf die Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Planungsrecht (Bebauungspläne), die Abstandsvorschriften, die Rettungswege, die Stellplatzpflicht, die bautechnische Nachweise (§ 65 NBauO). Für die Einhaltung der nicht zu prüfenden baurechtlichen Vorschriften ist der Bauherr selbst verantwortlich, der für seinen Antrag einen qualifizierten Entwurfsverfasser zu bestellen hat. Weiterhin ist das sogenannte Baunebenrecht, wie z.B. das Denkmalrecht, der Immissionsschutz, das Wasserrecht, der Naturschutz zu prüfen.

Baugenehmigungsverfahren gem. § 64 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Das vormals generell durchzuführende Baugenehmigungsverfahren ist nur noch für die Genehmigung von Sonderbauten vorgesehen. Sonderbauten sind z.B. Hochhäuser, größere Bürogebäude, Schulen, Kindergärten, Heime, Campingplätze.

Änderung der Baugenehmigung (Nachtrag)

Wenn sich nach dem Erteilen einer Baugenehmigung genehmigungspflichtige Änderungen am Bauvorhaben ergeben, dann können Sie als Bauherr eine Änderung der Baugenehmigung beantragen.