

## Stadt Hemmingen Fachbereich Bau und Umwelt

### Merkblatt Bauvoranfrage/Bauantrag/Bauanzeige

#### Was jede Bauherrin/jeder Bauherr über die Baugenehmigungspflicht wissen sollte:

Die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen grundsätzlich der Baugenehmigung. Einzelne Vorhaben sind von dieser Genehmigungspflicht jedoch ausgenommen. Trotzdem sollte **in jedem (Einzel-)Fall** zur Beurteilung der Genehmigungsfreiheit vorab Rücksprache mit der Bauverwaltung der Stadt Hemmingen oder der Bauaufsicht bei der Region Hannover erfolgen.



Auch eine genehmigungsfreie Baumaßnahme muss dem öffentlichem Baurecht entsprechen, also zulässig sein! Gerade bei Grenzbebauungen sollte unbedingt vorab Rücksprache mit dem Bauamt oder der Bauaufsicht gehalten werden! Bedenken Sie, dass die Bauaufsicht bei rechtswidrigen Baumaßnahmen kostenintensive Ordnungswidrigkeitenverfahren oder auch den Rückbau fordern kann.

Unter die genehmigungsfreien Vorhaben fallen **z.B.**

- ◆ die Errichtung von Gebäuden und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als **40 m<sup>3</sup>** - im Außenbereich nicht mehr als 20 m<sup>3</sup> - **Brutto-Rauminhalt** haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.
- ◆ **Garagen** mit nicht mehr als **30 m<sup>2</sup>** Grundfläche, außer im Außenbereich, Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Errichtung oder Änderung der Einstellplätze genehmigt oder nach § 62 NBauO genehmigungsfrei sind.
- ◆ **Einfriedungen mit nicht mehr als 2 m Höhe über der Geländeoberfläche**, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen.
- ◆ **Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 3 m Höhe oder Tiefe**, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht der Herstellung von Teichen dienen oder nicht mehr als 300 m<sup>2</sup> Fläche haben.
- ◆ die **Änderung der Nutzung** einer baulichen Anlage, wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung **weder anderen** oder **weitergehenden Anforderungen** stellt.
- ◆ der **Abbruch** oder die **Beseitigung von Gebäuden**, ausgenommen Hochhäuser, und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind. Baudenkmale dürfen ohne Genehmigung nicht verändert oder abgebrochen werden.

Im Zweifelsfalle berät Sie die Bauverwaltung der Stadt Hemmingen (Tel. 0511/4103-174 bzw. -112) bzw. die Bauaufsicht der Region Hannover (Tel. 0511/616-222 00).

## I. Bauvorbescheid

### Was ist ein Bauvorbescheid?

Vor Einreichung des Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag der Bauherrin/des Bauherren zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens (Bauvoranfrage), die selbständig beurteilt werden können, ein schriftlicher Bescheid der Baugenehmigungsbehörde erteilt werden.

Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides ist seit 2013 formgebunden. Gerne können Sie hierfür den **Vordruck** auf der Internetseite der Stadt Hemmingen ([www.StadtHemmingen.de](http://www.StadtHemmingen.de)) unter der Rubrik „Rathaus & Bürgerservice/Formulare/Antrag auf Bauvorbescheid (§ 73 NBauO)“ verwenden.

### Wann ist eine Bauvoranfrage sinnvoll?

Z. B. vor dem Kauf eines Baugrundstücks, wenn unklar ist, ob das Grundstück nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann.

Oder auch wenn Zweifel hinsichtlich bestehender Fragen Ihres Bauvorhabens bestehen. Dies könnte der Fall sein, wenn sich das Vorhaben außerhalb eines Bebauungsplanes oder außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Außenbereich) befindet. Es empfiehlt sich, dass Sie sich bei Bedarf zunächst an Ihr Bauamt bzw. Ihre Bauaufsicht wenden.

### Welche Bauvorlagen müssen für eine Bauvoranfrage mindestens vorgelegt werden?

Grundsatz: Dem Antrag sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlich sind:

- ✓ Übersichtsplan
- ✓ Bauentwurfsskizze
- ✓ kurze Baubeschreibung (u.a. auch Abmessungen der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll)
- ✓ Angabe der Größe der Fläche (Nutzfläche, gewerbliche Fläche, Stellplatzbedarf u.a.m.)

Achtung: Die Bauaufsicht kann weitere Unterlagen fordern, wenn diese zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind!

**Der Antrag ist bei der Stadt einzureichen.** Die Stadt leitet den Antrag an die Bauaufsicht (Region Hannover) weiter. Diese erteilt nach Prüfung den Bauvorbescheid.

Der Bauvorbescheid wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird. Der Vorbescheid berechtigt nicht zum Bauen!

## II. Bauantrag

### Was muss der Bauantrag enthalten?

Für den Bauantrag muss ein bestimmter Vordruck verwendet werden. Gerne können Sie hierfür den **Vordruck** auf der Internetseite der Stadt Hemmingen ([www.StadtHemmingen.de](http://www.StadtHemmingen.de)) unter der Rubrik „Rathaus & Bürgerservice/Formulare/Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO)“ verwenden.

Der Bauantrag und die Bauvorlagen müssen in **dreifacher Ausfertigung** eingereicht werden.

### Welche Bauvorlagen sind beizufügen?

(§ 1 Bauvorlagenverordnung – BauVorlVO)

- ✓ Übersichtsplan
- ✓ ein einfacher oder qualifizierter amtlicher Lageplan  
Der Lageplan muss auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters hergestellt sein. Er wird ausgefertigt vom Katasteramt (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Constantinstraße 40, 30177 Hannover, Tel.: 0511/30245-0 oder von jedem anderen staatl. anerkannten Vermessungsbüro (sh. Branchenbuch).

In der Regel ist ein einfacher Lageplan ausreichend z. B. bei Geräteschuppen, Garagen und wenn das Grundstück schon bebaut ist.

Ansonsten, z. B. für den Neubau eines Einfamilienhauses, ist ein qualifizierter Lageplan erforderlich.

Ein Lageplan ist nicht erforderlich für die Änderung baulicher Anlagen, bei der die Außenwände und Dächer sowie die Nutzung nicht verändert werden (§ 1 Abs. 3 BauVorlVO). Sowie für Werbeanlagen oder Warenautomaten, wenn die Werbeanlagen oder –automaten an einem Gebäude angebracht werden sollen, das nach Straße und Hausnummer bezeichnet werden kann.

In der Regel ist bei folgenden und ähnlichen Vorhaben weder ein einfacher noch ein qualifizierter Lageplan erforderlich; es reicht ein Auszug aus der Liegenschaftskarte: Geräteschuppen, Fahrradschuppen, etc. knapp über 40 m<sup>3</sup>.

- ✓ Bauzeichnungen (Ansichten und Schnitte)  
Für die Bauzeichnungen ist der Maßstab 1:100 zu verwenden.
- ✓ Baubeschreibung (§ 5 BauVorlVO)  
In der Baubeschreibung sind die Baumaßnahme oder die bauliche Anlage und die beabsichtigte Nutzung zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht in den Lageplan und die Bauzeichnungen aufgenommen werden können.
- ✓ Betriebsbeschreibung (§ 5 BauVorlVO) für gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen
- ✓ Standsicherheitsnachweis, die Ausführungsnachweise und die anderen bautechnischen Nachweise (Brand-, Wärme- und Schallschutz)

### ***Auch hier kann die Bauaufsicht weitere Unterlagen nachfordern!***

Der Antrag ist bei der Stadt einzureichen. Die Stadt leitet den Antrag an die Bauaufsicht (Region Hannover) weiter. Diese erteilt nach Prüfung die Baugenehmigung.

Danach darf entsprechend der Genehmigung gebaut werden.

## **III. Bauanzeige**

Genehmigungsfreie Wohngebäude (§ 62 NBauO) „Bauanzeigeverfahren“

Keiner Baugenehmigung bedarf die Errichtung

1. von **Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1, 2, und 3**, auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in

**Kleinsiedlungsgebieten** sowie in **reinen**, in **allgemeinen** und in **besondere Wohngebieten**, wenn die Wohngebäude überwiegend Wohnungen enthalten,

2. von **sonstigen Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2** in **Gewerbegebieten** und **Industriegebieten**,
3. von **baulichen Anlagen**, die **keine Gebäude** sind, in **Gewerbegebieten** und in **Industriegebieten** und
4. von **Nebengebäuden und Nebenanlagen** für **Gebäude nach den Nr. 1 und 2**

wenn die in Nummer 1 bis 3 genannten **Baugebiete durch Bebauungsplan** im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuches (BauGB) **festgesetzt** sind und die Voraussetzungen des Abs. 2 vorliegen. Dies **gilt auch für Änderungen oder Nutzungsänderungen** baulicher Anlagen, die nach Durchführung dieser Baumaßnahme bauliche Anlagen im Sinne des Satzes 1 Nr. 1 bis 4 sind. Dies gilt nicht für Sonderbauten.

Eine Baumaßnahme ist baugenehmigungsfrei, wenn

- 1) das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,
- 2) notwendige Zulassungen von Abweichungen nach § 66 NBauO bereits erteilt sind,
- 3) die Gemeinde der Bauherrin/dem Bauherren bestätigt hat, dass
  - a) die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des BauGB gesichert ist und
  - b) sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 oder 2 des BauGB nicht beantragen wird,
- 4) die nach § 65 Abs. 2 Satz 1 zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 geprüft und bestätigt worden sind.

Die Bauherrin/der Bauherr hat über die beabsichtigte Maßnahme eine von ihr/ihm unterschriebene schriftliche Mitteilung, der die Bauvorlagen, ausgenommen die bautechnischen Nachweise, beizufügen sind, bei der Gemeinde einzureichen. Den übrigen Bauvorlagen beigefügt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden können

- ◆ bei einer Baumaßnahme nach § 65 Abs. 6 NBauO die Nachweise über die **Standsicherheit** und des **Brandschutzes** und
- ◆ soweit die **Eignung der Rettungswege** zu prüfen ist, die dafür erforderlichen Unterlagen.

Die Bauvorlagen müssen von **einer Entwurfsverfasserin/einem Entwurfsverfasser** im Sinne des § 53 Abs. 2 Nr. 1, 2 oder 3 oder 4, auch in Verbindung mit Abs. 8 NBauO unterschrieben sein, die/der gegen **Haftpflichtgefahren** versichert ist, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben.

### Warum eine Bauanzeige?

Eine Bauanzeige ist für die Bauherrin/den Bauherren meistens kostengünstiger als ein Baugenehmigungsverfahren. In der Regel ist dieses Verfahren im Vergleich zu einem

Bauantragsverfahren beschleunigt. Eine größere Rechtssicherheit hat jedoch ein Bauantragsverfahren.



Der/die **Entwurfsverfasser/in** trägt Sorge dafür, dass das Vorhaben den baurechtlichen Vorschriften entspricht. **Eine Prüfung findet weder durch die Stadt Hemmingen noch durch die Bauaufsicht statt!** Deshalb sollte es in Ihrem eigenen Interesse sichergestellt sein, dass die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser ausreichend gegen **Haftpflichtgefahren** versichert ist. Sollte z. B. die Bauaufsicht einen Rückbau anordnen, weil sich herausstellt, dass das Vorhaben rechtswidrig ist, wäre Ihr Schaden dadurch gemildert.

### Welche Unterlagen sind beizufügen?

Die Bauanzeige ist formgebunden. Gerne können Sie hierfür den **Vordruck** auf der Internetseite der Stadt Hemmingen ([www.StadtHemmingen.de](http://www.StadtHemmingen.de)) unter der Rubrik „Rathaus & Bürgerservice/Formulare/Mitteilung über eine baugenehmigungsfreie Baumaßnahme (§ 62 NBauO)“ verwenden.

Die Bauherrin/der Bauherr hat bei der Stadt einzureichen:

- ✓ den Entwurf, ausgenommen die bautechnischen Nachweise (Entwurf = Übersichtsplan, Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung),
- ✓ eine Erklärung der/s Entwurfsverfassers/in, dass
  - a) die Voraussetzungen für die Freistellung vom Baugenehmigungsvorbehalt nach § 62 Absatz 1 Nrn. 1, 2, 3 oder 4 NBauO vorliegen,
  - b) der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht und
  - c) die von Sachverständigen im Sinne des § 53 Abs. 3 oder 4 oder 8 NBauO gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt sind.
- ✓ ein Erklärung von Sachverständigen im Sinne des § 53 Abs. 3 oder 4 oder 8 NBauO, dass die von ihnen gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

Die Bauanzeige muss in **zweifacher Ausfertigung** eingereicht werden.

### Wo gebe ich die Bauanzeige ab?

Die Bauanzeige wird bei der Stadt Hemmingen eingereicht.

Die Stadt Hemmingen erstellt anschließend die Bestätigung über die gesicherte Erschließung und leitet die Unterlagen an die Bauaufsicht der Region Hannover weiter. Die Bauherrin/der Bauherr bekommt eine Ausfertigung der Erschließungsbestätigung. **Sobald diese Erschließungsbestätigung bei der Bauherrin/dem Bauherren eingeht, darf mit der Baumaßnahme begonnen werden.**

### Was ist weiter zu beachten?

Die Durchführung der Baumaßnahme darf von dem Entwurf nicht abweichen.

Der Entwurf einschließlich der bautechnischen Nachweise muss während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorgelegt werden können.



**Ggf. ist für das Bauvorhaben (unabhängig davon, ob eine baurechtliche Genehmigungspflicht vorliegt!) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich**, da Teile des Stadtgebiets Hemmingen sich innerhalb eines gesetzlichen bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets gem. § 76 Wasserhaushaltgesetz (WHG) befinden. Auskünfte dazu erteilt die Region Hannover, Team Gewässerschutz West, Tel.: 0511/ 616-22732.

Bei weiteren Fragen zu Ihrem Bauvorhaben helfen wir Ihnen gerne weiter!

**Mit freundlichen Grüßen**  
**Ihre Bauverwaltung der Stadt Hemmingen**

Öffnungszeiten der Bauverwaltung der Stadt Hemmingen:

Mo., Di., Do. , und Fr. 09.00-12.00 Uhr  
Mo. zusätzlich 15.00-18.00 Uhr  
Telefon: 0511/41 03 -174 oder -112  
Email: Bauamt@StadtHemmingen.de