

Bauordnungsrecht Niedersachsen

Kommentar

Herausgegeben von

Prof. Dr. Willy Spannowsky

Universitätsprofessor, Technische Universität Kaiserslautern,
Richter am Pfälzischen Oberlandesgericht, Zweibrücken

Prof. Dr. Christian W. Otto

Universitätsprofessor, Technische Universität Berlin

beck-shop.de
2020
DIE FACHBUCHHANDLUNG



C.H.BECK

Zitiervorschlag:
BeckOK BauordnungsR Nds/*Bearbeiter* NBauO § 1 Rn. 1


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 74792 2

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Livonia Print, SIA
Ventspils 50, LV-1002 Riga, Lettland

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar



[chbeck.de/nachhaltig](https://www.chbeck.de/nachhaltig)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Bearbeiterverzeichnis

Aktuelle Bearbeiter:

Alexander Blume	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Fachanwalt für Agrarrecht, Lüneburg
Tanja Franke	Regierungsdirektorin, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Potsdam
Dr. Hanns-Christian Fricke	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Hannover
Dr. Caspar David Hermanns	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Medizinrecht, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Osnabrück
Dr. Andreas Hofmeister	Regierungsdirektor, Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Stuttgart
Rolf Kemper	Rechtsanwalt, Berlin
Prof. Dr. Hendrik Lackner	Professor, Hochschule Osnabrück, Gastprofessor an der China University of Political Science and Law (CUPL), Peking
Ottmar Lich	Dipl.-Ing., Ltd. Baudirektor a.D., öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für baulichen Brandschutz, Rabenau
Prof. Dr. Christian W. Otto	Universitätsprofessor, Technische Universität Berlin
Prof. Dr. Arne Pautsch	Professor, Hochschule für Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg
Dr. Patrick Schulz	Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Technische Universität Berlin
Prof. Dr. Willy Spannowsky	Universitätsprofessor, Technische Universität Kaiserslautern, Richter am Oberlandesgericht
Dr. Christian von Waldhausen	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Hannover

Frühere Bearbeiter:

Karsten Foth	Dipl.-Ing., Hamburg
Harald Niemöller	Dipl.-Ing., München
Dr. Karen Paliga	Dipl.-Ing., Braunschweig
Stefan Peters	Dipl.-Ing. Architekt, Aachen
Georg Spennes	Dipl.-Ing., Aachen
Prof. Dr. Ing. Jochen Zehfuß	Universitätsprofessor, Technische Universität Braunschweig

Vorwort

Das Niedersächsische Bauordnungsrecht stellt Anforderungen an bauliche Anlagen und Gebäude in Niedersachsen. Diese sollen sicher benutzbar sein, Leben und Gesundheit ihrer Bewohner sollen geschützt werden. Damit besitzt die Niedersächsische Bauordnung eine zentrale Bedeutung in der Entwicklung der Städte und Gemeinden in Niedersachsen und in der baulichen Nutzung jedes einzelnen Grundstücks. Es ist zudem ein wichtiges Instrument, um den aktuellen Ansprüchen an die Schaffung von Wohn- und Gewerberaum gerecht zu werden. Angesichts der beschränkten Verfügbarkeit von Bauflächen gerät es dadurch unter einen hohen Anpassungsdruck. Verstärkt wird der Druck auf das Bauordnungsrecht durch den bundesrechtlichen und, mit Blick auf den Umweltschutz, auch unionsrechtlichen Einfluss.

Dieser Kommentar geht auf alle Aspekte des Bauordnungsrechts in Niedersachsen ein, steht aber zugleich in einer Reihe von Kommentaren zum Landesbauordnungsrecht für die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Nordrhein-Westfalen, die parallel zu diesem für das Niedersächsische Bauordnungsrecht entstanden sind. Neben den historischen und verfassungsrechtlichen Bezügen beleuchtet dieses Werk insbesondere die Zusammenhänge zwischen Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, zwischen verfahrens- und materiell-rechtlichen Anforderungen und zwischen Ordnungsrecht und Rechtsgestaltung. Ansporn und Merkmal dieses Kommentares ist, kurzfristig auf Änderungen des Bauordnungsrechts in Niedersachsen zu reagieren und die Kommentierung anzupassen. In der Kommentierung des Niedersächsischen Bauordnungsrechts werden ergänzend die Gemeinsamkeiten und Unterschiede im Vergleich mit anderen Landesbauordnungen berücksichtigt.

Die Kommentierung der einzelnen Vorschriften des Niedersächsischen Bauordnungsrechts hat sich daran orientiert, den hohen wissenschaftlichen Ansprüchen des Verlags C.H.Beck und vieler seiner Nutzer gerecht zu werden. Daneben versteht sich dieses Werk als Praxiscommentar für Anwälte, Architekten, Bauingenieure, Behördenleiter, Richter, Dozenten und nicht zuletzt für die Baurechtslaien. Dieses Verständnis belegt nicht nur die Verarbeitung der aktuellen Rechtsprechung, sondern auch die Behandlung praxisrelevanter Fragen. Diese werden durch Rechtsprechung und Neuregelungen fortwährend neu gestellt. Die hinter diesem Werk stehenden Kommentatoren wollen darauf verlässliche Antworten geben und dabei gewandelten Rahmenbedingungen sowie der Dynamik der Rechtsentwicklungen Rechnung tragen.

Die drei Kommentierungsebenen in jedem Artikel (Überblick/Standard/Detail) erleichtern den Nutzern je nach Kenntnisstand den Zugang, aber auch praxisbezogen das zielgenaue und schnelle Vordringen zu den Antworten und Lösungen, so dass bestenfalls Streitigkeiten vermieden und das Bauen in Niedersachsen gefördert wird. Die Kommentierung befindet sich einschließlich der berücksichtigten Gesetzesänderungen sowie der Rechtsprechung und Literatur auf dem Stand Dezember 2019. Die Änderung durch Art. 3 § 18 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung und anderer Gesetze vom 20. Mai 2020 ist berücksichtigt.

Kaiserlautern/Potsdam, im Juni 2020

Prof. Dr. Willy Spannowsky
Prof. Dr. Christian-W. Otto

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bearbeiterverzeichnis	V
Vorwort	VII
Allgemeine Abkürzungen	XIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XVII

Grundlagen des Bauordnungsrechts in Deutschland	1
Grundlagen des Bauordnungsrechts in Niedersachsen	43

Niedersächsische Bauordnung **Erster Teil. Allgemeine Vorschriften**

§ 1 Geltungsbereich	47
§ 2 Begriffe	56
§ 3 Allgemeine Anforderungen	84

Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4 Zugänglichkeit des Baugrundstücks, Anordnung und Zugänglichkeit der baulichen Anlagen	105
§ 5 Grenzabstände	108
§ 6 Hinzurechnung benachbarter Grundstücke	140
§ 7 Abstände auf demselben Baugrundstück	145
§ 8 Grundstücksteilungen	149
§ 9 Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze	152

Dritter Teil. Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen

§ 10 Gestaltung baulicher Anlagen	163
§ 11 Einrichtung der Baustelle	172
§ 12 Standsicherheit	177
§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse	181
§ 14 Brandschutz	187
§ 15 Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz	192
§ 16 Verkehrssicherheit	208
§ 16a Bauarten	210

Vierter Teil. Bauprodukte

§ 16b Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten	213
§ 16c Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten	217
§ 17 Verwendbarkeitsnachweis	219
§ 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung	221
§ 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis	223
§ 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall	224
§ 21 Übereinstimmungsbestätigung	225
§ 22 Übereinstimmungserklärung des Herstellers	227
§ 23 Zertifizierung	229
§ 24 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen	231
§ 25 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen	233

Fünfter Teil. Der Bau und seine Teile

§ 26 Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen	235
§ 27 Wände und Stützen	245

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 28 Außenwände	249
§ 29 Trennwände	253
§ 30 Brandwände	257
§ 31 Decken und Böden	265
§ 32 Dächer	268
§ 33 Rettungswege	274
§ 34 Treppen	281
§ 35 Notwendige Treppenräume	285
§ 36 Notwendige Flure, Ausgänge	292
§ 37 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen	297
§ 38 Aufzüge	303
§ 39 Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	308
§ 40 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung	312
§ 41 Anlagen zur Wasserversorgung, für Abwässer und Abfälle	321
§ 42 Blitzschutzanlagen	335
 Sechster Teil. Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen	
§ 43 Aufenthaltsräume	338
§ 44 Wohnungen	344
§ 45 Toiletten und Bäder	351
§ 46 Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge	354
§ 47 Notwendige Einstellplätze	358
§ 48 Fahrradabstellanlagen	366
§ 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen	367
§ 50 Werbeanlagen	390
§ 51 Sonderbauten	405
 Siebter Teil. Verantwortliche Personen	
§ 52 Bauherrin und Bauherr	410
§ 53 Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser	423
§ 54 Unternehmerinnen und Unternehmer	437
§ 55 Bauleiterin und Bauleiter	443
§ 56 Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke	448
 Achter Teil. Behörden	
§ 57 Bauaufsichtsbehörden	455
§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	457
 Neunter Teil. Genehmigungserfordernisse	
§ 59 Genehmigungsvorbehalt	462
§ 60 Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige	466
§ 61 Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen	473
§ 62 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen	474
 Zehnter Teil. Genehmigungsverfahren	
§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	492
§ 64 Baugenehmigungsverfahren	505
§ 65 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung	510
§ 66 Abweichungen	518
§ 67 Bauantrag und Bauvorlagen	542
§ 68 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit	549
§ 69 Behandlung des Bauantrags	554
§ 70 Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung	558
§ 71 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung	577
§ 72 Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen	583

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 73 Bauvoranfrage und Bauvorbescheid	586
§ 74 Bauaufsichtliche Zustimmung	597
§ 75 Genehmigung fliegender Bauten	605
Elfter Teil. Sonstige Vorschriften über die Bauaufsicht	
§ 76 Bauüberwachung	611
§ 77 Bauabnahmen	619
§ 78 Regelmäßige Überprüfung	624
§ 79 Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen sowie verfallende bauliche Anlagen	626
§ 80 Ordnungswidrigkeiten	645
§ 81 Baulasten, Baulastenverzeichnis	650
Zwölfter Teil. Ausführungsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften	
§ 82 Verordnungen	664
§ 83 Technische Baubestimmungen	670
§ 84 Örtliche Bauvorschriften	676
§ 85 Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen	689
§ 86 Übergangsvorschriften	698
§ 87 nicht wiedergegebene Änderungsvorschriften	701
§ 88 Inkrafttreten	701
Anhang (zu § 60 Abs. 1)	702
Sachverzeichnis	721


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG