

Merkblatt zur Baugenehmigung

Allgemeine Hinweise

1. Die Baugenehmigung wird ungeachtet privater Rechte erteilt und lässt diese unberührt. Sie gilt auch für und gegen die Rechtsnachfolger der Bauherrin oder des Bauherrn und der Nachbarn (§ 70 Abs. 6 NBauO).
2. Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre unterbrochen wurde. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden (§ 71 NBauO).
3. Der Beginn der Bauarbeiten sowie die Fertigstellung sind der Abteilung Bauordnung unter Verwendung der Anlagen 1 und 2 anzuzeigen (§ 76 Abs. 1 NBauO). Die Bauherrin oder der Bauherr hat vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person der Abteilung Bauordnung unverzüglich schriftlich mitzuteilen. (§ 52 Abs. 2 NBauO).
4. Wechselt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser, so hat die Bauherrin oder der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde dies schriftlich mitzuteilen. Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, so ist dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen (§ 52 Abs. 2 Satz 6 NBauO).
5. Die Baumaßnahme darf nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt ist (§ 72 Abs. 1 NBauO).
6. Die Bauherrin oder der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die von ihr oder ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht (§ 52 Abs. 1 NBauO).
7. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. (§ 9 Abs. 2 NBauO). Sogenannte Schottergärten oder auch andere Steinflächen (Beton, Pflaster) bzw. Versiegelungen (Asphalt) widersprechen dieser Vorschrift.
8. Vor der Durchführung nicht verfahrensfreier Baumaßnahmen hat die Bauherrin oder der Bauherr auf dem Baugrundstück ein von der öffentlichen Verkehrsfläche 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 und der Unternehmerinnen oder Unternehmer enthält, sofern nicht darauf verzichtet wird (§ 11 Abs. 3 NBauO).
9. Die Baugenehmigung und die Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können (§ 72 Abs. 1 NBauO).
10. Auch genehmigungsfreie und verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen genügen, die das öffentliche Baurecht an sie stellt (§ 59 Abs. 3 NBauO).
11. Die mit der Überwachung von Baumaßnahmen beauftragten Personen sind gemäß § 76 Abs. 2 in Verbindung mit § 58 Abs. 9 NBauO berechtigt, Grundstücke, Baustellen und bauliche Anlagen zu betreten sowie Einblick in die Genehmigungsunterlagen, Bautagebücher und andere Aufzeichnungen zu verlangen.
12. Bodenfunde (Altertümer, Geräte, Mauer- und Fundamentreste), die beim Baugrubenaushub gefunden werden, sind der Abteilung Bauordnung unverzüglich anzuzeigen.
13. Nach der Verordnung zur "Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung" im Gebiet der Stadt Braunschweig ist die in der Baugenehmigung unter "Bauort" angegebene Hausnummer spätestens bis zur Bezugsfertigkeit des Neubaus so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gut sichtbar ist. Sie ist lesbar zu erhalten.

14. Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Rundfunkanlagen, Grundwassermessstellen, Grenz- und Vermessungsmale sowie Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden (§ 11 Abs. 2 NBauO).
15. Eine Ausfertigung der Antragsunterlagen wird zu den Grundstücksakten genommen.
16. Gemäß Runderlass durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit sind die Bauaufsichtsbehörden verpflichtet, den Finanzämtern alle ihnen im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung bekannt gewordenen rechtlichen und tatsächlichen Umstände über Baumaßnahmen mitzuteilen, die für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes oder für die Grundsteuer von Bedeutung sein könnten. Der Erlass ordnet an, dem jeweils zuständigen Finanzamt von genehmigten Baumaßnahmen zusätzlich Angaben über den Rohbauwert, die Anordnungen von Rohbau- und Schlussabnahmen sowie durchgeführte Rohbau- und Schlussabnahmen zu übermitteln. Die Bauherrin oder der Bauherr wird vom Inhalt der Unterrichtung in Kenntnis gesetzt.

Weitere Genehmigungen

1. Die Grundstückszufahrt bedarf des Einverständnisses der Stadt Braunschweig und ist beim Fachbereich Tiefbau und Verkehr, Bohlweg 30, 38100 Braunschweig; E-Mail: tiefbau.verkehr@braunschweig.de schriftlich per Antrag oder formlos zu beantragen.
2. In Bezug auf die Freiflächenplanung bei Wohngebäuden wird darauf hingewiesen, dass pro Grundstück grundsätzlich nur **eine** Grundstückszufahrt mit einer Breite von **4 m an der Grundstücksgrenze** genehmigt wird. Unter Berücksichtigung einer beidseitigen Bordsteinabsenkung beträgt die Zufahrtsbreite **maximal 8 m zur Fahrbahnkante**.
3. Wenn Sie öffentliche Verkehrsflächen für Baustelleneinrichtung, Materiallagerung etc. verwenden möchten, beantragen Sie diese Sondernutzung ebenfalls beim Fachbereich Tiefbau und Verkehr, Bohlweg 30, 38100 Braunschweig; E-Mail: strassenverkehr@braunschweig.de. Nähere Informationen unter www.braunschweig.de.
4. Der Fachbereich Tiefbau und Verkehr, Abteilung Stadtentwässerung, gibt für die Herstellung oder Änderung von Grundstücksentwässerungsanlagen folgende Hinweise:

Gemäß § 8 Abs. 1 der Abwassersatzung ist für Grundstücke mit **ausschließlichem Anfall von häuslichem Abwasser** für:

- die Herstellung und Änderung von Entwässerungsanlagen, die eine Verlegung oder Sanierung von Grundleitungen erfordert,
- die Änderung von Grundstücksentwässerungsanlagen unterhalb der Rückstauenebene,

bis spätestens 3 Tage vor Baubeginn durch einen von der Stadt zugelassenen Fachbetrieb eine **Anzeige** vorzulegen.

Für Bauvorhaben, bei denen nur Niederschlagswasser anfällt und weniger als 50 m² zusätzlich befestigte Fläche an die Kanalisation angeschlossen werden, kann nachträglich eine **vereinfachte Anzeige** mit Bestandsplan vorgelegt werden.

Die Herstellung der Anschlusskanäle bleibt genehmigungspflichtig.

In allen anderen Fällen ist gemäß § 8 Abs. 2 der Abwassersatzung für die in dieser Vorschrift genannten Fälle eine **Entwässerungsgenehmigung** einzuholen.

Weitergehende Informationen sowie Antragsvordrucke erhalten Sie bei der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH, Taubenstraße 7, oder telefonisch unter 0531 / 383-45 000.

Hinweise des Fachbereichs Stadtplanung und Umweltschutz, Abteilung Umweltschutz Naturschutz

Vor jedem Abbruch oder Dachumbau muss das Gebäude auf Lebensstätten von Gebäudebrütern (Vögel) und Fledermäusen untersucht werden. Alle heimischen Vogelarten sowie sämtliche

hier lebenden Fledermausarten sind gesetzlich geschützt, d. h., dass die Tiere nicht beeinträchtigt werden dürfen und auch ihre Nester nicht entfernt und ihre Lebensstätten nicht verbaut oder zerstört werden dürfen. Sofern eine Umsiedlung oder das Entfernen oder Zerstören von Lebensstätten dieser Tiere unumgänglich ist, muss eine **naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung** vorliegen. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Gebäudesanierungen und Neueindeckungen von Dächern.

Weitergehende Informationen erhalten Sie bei der Abteilung Umweltschutz, Richard-Wagner-Str. 1, 38106 Braunschweig, Tel. 0531/470-6348 oder -6349.

Abfallrecht

1. Ausgehobener oder abgeschobener Boden, der im Rahmen der Abbruch- oder Baumaßnahmen anfällt, ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften insbesondere unter Beachtung des allgemeinen Teiles der Mitteilung 20 der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (Stand 6. Nov. 2003), des Teiles II.1.2 „Bodenmaterial“ (Technische Regel Boden, Stand 5. Nov. 2004) sowie der Kapitel III.1 und III.2 „Probenahme und Analytik“ (Stand 5. Nov. 2004) zu untersuchen und vorrangig einer Verwertung oder – bei Überschreitung der zutreffenden Zuordnungswerte- einer ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen.

Zum Zweck der Geländemodulation (z.B. Landschaftsbauwerke) darf auf dem Baugrundstück ausschließlich Boden der Einbauklasse 0 (Unterschreitung der Zuordnungswerte Z0) genutzt werden.

Einzelheiten sind in den oben aufgeführten Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA geregelt.

2. Mineralischer Bauschutt, der im Rahmen der Abbruch- oder Baumaßnahmen anfällt, ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften insbesondere unter Beachtung des allgemeinen Teils der Mitteilung 20 der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ Stand 6. Nov. 2003 sowie der Kapitel III.1 und III.2 des Teiles „Probenahme und Analytik“ (Stand 5. Nov. 2004) zu untersuchen und vorrangig einer Verwertung oder – bei Überschreitung der zutreffenden Zuordnungswerte- einer ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen.

Für die Verfüllung von Abgrabungen oder zum Zweck der Geländemodulation (z.B. Landschaftsbauwerke) ist die Verwendung von Bauschutt auf dem Baugrundstück unzulässig.

Einzelheiten sind in den oben aufgeführten Vorschriften der LAGA geregelt.

3. Die bei den Abbruch- oder Baumaßnahmen anfallenden Abfälle mit schädlichen Verunreinigungen sind bis zur Entsorgung in flüssigkeitsdichten Containern auf dem Gelände separat bereitzustellen. Hierbei ist die Vermengung mit unbelasteten Abfällen sowie eine Vermengung mit Abfällen unterschiedlicher Belastung zu vermeiden.

Ist bei der Bereitstellung der Abfälle mit staubförmigen Expositionen zu rechnen, die schädliche Umwelteinwirkungen herbeiführen oder die Gesundheit der Menschen gefährden können, sind die Container mit Planen abzudecken.

4. Sofern Asphaltflächen von Rückbaumaßnahmen betroffen sind, ist der Oberbau der Flächen vor Aufnahme der Rückbaumaßnahmen mindestens auf die Schadstoffe PAK und Asbest zu untersuchen. Liegt der Anteil an Asbest über 0,1 Massen-% ist der Asphalt als asbesthaltig einzustufen und unter dem Abfallschlüssel 170605* -asbesthaltiger Baustoff- und damit als gefährlicher Abfall zu deklarieren. Dabei ist es nicht relevant, ob das Bitumengemisch kohlenenteerhaltig oder kohlenenteerfrei ist. Bei der Entsorgung sind die Vorgaben der RuVA-StB 01(2005), der TRGS 519 und der LAGA 23 - Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle- zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist der Transport des gefährlichen Abfalls in verschlossenen Big Bags vorzunehmen. In Anlehnung an die bestehenden Regelungen sind andere Maßnahmen oder Verfahren denkbar, die vergleichbaren Schutz vor dem Freisetzen von Asbestfasern bieten.

Auf die Vorgaben der TRGS 517 sowie der Nachweisverordnung wird hingewiesen.

5. Asbesthaltige Materialien, die als Abfall anfallen, sind vor den Abbrucharbeiten aus dem Gebäudebestand zu entfernen und nach den abfallrechtlichen Vorgaben unter dem Abfallschlüssel 17 06 05* als gefährlicher Abfall zu entsorgen. Eine weitere Verwendung der asbesthaltigen Materialien ist nicht statthaft.

Das Überdecken oder Überbauen asbesthaltiger Materialien (wie z.B. asbesthaltiger Estrichböden, Asbestzementdächern oder -wandverkleidungen) ist nicht statthaft. Hierzu zählen auch Aufständearbeiten.

Die asbesthaltigen Abfälle sind bis zur Entsorgung auf dem Baugrundstück in geeigneten Behältern separat so zu sammeln, dass ein Umfüllen zum Transport vermieden wird. Für die Bereitstellung und den Transport sind die asbesthaltigen Abfälle in Big Bags zu verpacken. Auf den Verpackungen ist ein gut sichtbarer Hinweis anzubringen, der folgenden Text enthalten muss:

„ACHTUNG ASBEST! Gesundheitsgefährdung beim Einatmen von Asbeststaub“

Unbeschichtete Asbestprodukte sind zusätzlich mit einem faserbindenden Mittel zu behandeln. Während der Arbeiten mit asbesthaltigen Materialien ist eine Staubbefreiung durch sorgfältiges Anfeuchten zu vermeiden. Die Behälter zur Bereitstellung der Abfälle sind gegen den Zugriff Unbefugter zu sichern.

Auf die Vorgaben der TRGS 519 sowie der Nachweisverordnung wird hingewiesen.

6. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche künstlichen Mineralfasern (KMF), die bei eventuellen Rückmaßnahmen des Gebäudebestandes als Abfall anfallen, als krebserzeugend einzustufen sind. Diese Materialien sind daher nach den abfallrechtlichen Vorgaben ausnahmslos unter dem Abfallschlüssel 17 06 03* als gefährlicher Abfall zu entsorgen.

Eine weitere Verwendung der als krebserzeugend eingestuften Dämmmaterialien ist nicht statthaft.

KMF-Abfälle sind zur Gewährleistung seiner sachgerechten Entsorgung von anderen Abfällen getrennt zu halten. Generell ist während des gesamten Entsorgungsvorganges eine Freisetzung von KMF-Faserstäuben wirksam zu unterbinden. Insbesondere Mineralfaserabfälle des Abfallschlüssels 17 06 03* (krebserzeugend) sind am Entstehungsort staubsicher zu verpacken und ggf. zu befeuchten. Für den Transport sind geschlossene Behältnisse (z. B. reißfeste PE-Säcke, Big Bags) zu verwenden. Die Behälter sind mit einer Kennzeichnung zu versehen. Die Kennzeichnung sollte Angaben über die Art des Abfalls und den Hinweis „Inhalt kann krebserzeugende Faserstäube freisetzen“ enthalten.

Auf die Vorgaben der TRGS 521 sowie der Nachweisverordnung wird hingewiesen.

7. Die folgenden Bau- und Abbruchabfälle sind getrennt zu halten, zu lagern, zu befördern und einer Verwertung zuzuführen: Glas sowie Glasbausteine (Abfallschlüssel 17 02 02), Kunststoff (Abfallschlüssel 17 02 03), Metalle einschließlich Legierungen (Abfallschlüssel 17 04 01 bis 18 04 07 und 17 04 11), Beton (Abfallschlüssel 17 01 01), Ziegel (Abfallschlüssel 10 01 02), Gemische aus Beton, Fliesen, Ziegel und Keramik (Abfallschlüssel 17 01 07).

Die genannten Abfallfraktionen können gemeinsam erfasst werden, soweit sie einer Verwertungsanlage zugeführt werden und damit gewährleistet wird, dass sie dort in weitgehend gleicher Menge und stofflicher Reinheit wieder aussortiert und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zugeführt werden.

Abfälle, die nach den Vorgaben der Abfallverzeichnisverordnung als gefährlicher Abfall einzustufen sind, sind grundsätzlich getrennt zu halten, zu lagern, zu befördern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die sonstigen gemischten Bau- und Abbruchabfälle (Abfallschlüssel 17 09 04), die nicht einer Verwertung zugeführt werden, sind der ALBA Braunschweig GmbH im Abfallentsorgungszentrum in Braunschweig-Watenbüttel als Abfälle zur Beseitigung zu überlassen.

Auf die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung und der Nachweisverordnung wird hingewiesen.

Weitergehende Informationen erhalten Sie bei der Abteilung Umweltschutz, Richard-Wagner-Str. 1, 38106 Braunschweig, Tel. 0531/470-6381.