

Synopse zur neuen NBauO

Die Neufassung der NBauO tritt am 01. November 2012 in Kraft. Abweichend davon sind einige Vorschriften bereits nach der Verkündung im April 2012 in Kraft getreten.

Im Vergleich zu NBauO a.F. ergeben sich für das erste und zweite juristische Staatsexamen keine völlig grundlegenden Änderungen. Wichtige, examensrelevante Änderungen finden Sie nachfolgend in Fettschrift dargestellt. Im Übrigen können Sie sich für die neue Nummerierung der Vorschriften an der nachfolgenden Synopse orientieren.

Die wichtigsten examensrelevanten Vorschriften

NBauO a.F.	NBauO 2012	Erläuterung
	§ 1	Geltungsbereich
§ 1	§ 3	Allgemeine Anforderungen (neuer Abs. 8)
§ 2	§ 2	Begriffe <ul style="list-style-type: none"> • Hier finden sich in Abs. 3 die Gebäudeklassen (orientiert an der Musterbauordnung). Gebäudeklassen 1-3: Gebäude bis max. 7 m Höhe. Gebäudeklasse 4: Gebäude bis 13 m Höhe. Gebäudeklasse 5: Sonstige Gebäude. • Abs. 5 neue Definition von Sonderbauten (Hochhäuser (ab 22 m) etc.) • Abs. 9 Definition von Stellplätzen = Def. in § 47 NBauO a.F. • Abs. 13 = Baumaßnahmen = § 2 Abs. 5 NBauO a.F. • Abs. 16 = Definition von öff. Baurecht = § 2 Abs. 10 NBauO a.F.
§§ 5 - 13	§§ 5 - 7	Grenzabstände <ul style="list-style-type: none"> • Neuregelung von Grenzabständen. Der Regelabstand beträgt nunmehr 0,5 H (Definition von H in § 5 Abs. 1), jedoch mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H mindestens jedoch 3 m, § 5 Abs. 2 • Außer Betracht bleiben Außenwandbekleidungen zum Zwecke des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bis zu 0,25 m.
§ 14	§ 9	Nicht überbaute Flächen und Kinderspielplätze. Nach § 9 Abs. 3 ist ein Kinderspielplatz für Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen zu errichten.
§ 20	§ 14	Brandschutz
§§ 30 ff	§§ 26 ff	Der Bau und seine Teile. Neuer § 26 zum Brandschutz. Insgesamt detailliertere Ausführungen zu den einzelnen Teilen des Baus
§ 43	§ 43	Aufenthaltsräume
§ 44	§ 44	Wohnungen. § 44 Abs. 5 Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern
§ 47	§ 47	Stellplätze. Hier gibt es eine Neuregelung, nach der bei der Anzahl der notwendigen Einstellplätze die örtliche Bauvorschrift (Satzung gem. § 84 NBauO durch die Gemeinde) Vorrang hat, soweit eine solche örtliche Bauvorschrift besteht.
§ 47 a	§ 47	Ablösung der Pflicht zur Herstellung von Einstellplätzen in § 47 integriert
§ 47 b	§ 48	Fahrradabstellplätze

§ 48	§ 49	Barrierefreie Zugänglichkeit. Aufnahme von Gaststätten als Folge des NGastG.
§ 49	§ 50	Werbeanlagen
§ 53	§ 10	Verunstaltungsverbot
§§ 57 - 62	§§ 52 - 56	Verantwortliche Personen – Störervorschriften
§§ 63 - 67	§§ 57 - 58	Bauaufsichtsbehörden – Zuständige Behörden – keine grundlegenden Änderungen
§ 68	§ 59	Genehmigungsvorbehalt – Abs. 3 Klarstellung, dass genehmigungs- und verfahrensfreie Vorhaben den Anforderungen des öff. Baurechts entsprechen müssen (= § 69 Abs. 6 a.F.)
§ 69	§ 60	Neu! Verfahrensfreie Vorhaben. Hier ist zu differenzieren zwischen <i>verfahrensfreien</i> Vorhaben (§ 60 i.Vm. Anhang und Abbruch baul. Anlagen) und <i>genehmigungsfreien</i> Vorhaben (§ 62), bei denen zwar keine Genehmigung erforderlich ist, der Bauherr aber der Gemeinde eine entsprechende Mitteilung über das Bauvorhaben machen muss, vgl. § 62 Abs. 3 – 8.
§ 69 a	§ 62	Genehmigungsfreie Vorhaben – entspricht im Wesentlichen § 69 a a.F. Der Bauherr kann wie schon nach alter Rechtslage ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren verlangen, § 62 Abs. 10.
§ 71	§ 67	Bauantrag und Bauvorlagen
§ 72	§ 68	Beteiligung der Nachbarn
§ 74	§ 73	Bauvorbescheid
§ 75	§ 70	Baugenehmigung. Rechtsgrundlage und Anspruchsgrundlage
§ 75 a	§ 63	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren ist jetzt der Regelfall! Behörde prüft gem. § 63 Abs. 1 S. 2 nur: <ul style="list-style-type: none"> • Bauplanungsrecht, §§ 29 ff BauGB • §§ 5-7 (Abstände), 33 Abs. 2 S. 3, 47 (Stellplätze), 50 NBauO • Sonstiges öffentliches Recht i.S.d. § 2 Abs. 16 (alle Vorschriften des öffentlichen Rechts, die nicht in gesonderten Genehmigungsverfahren zu prüfen sind). Ein vollständiges Genehmigungsverfahren (alle Normen der NBauO sind zu prüfen) findet nur noch statt bei Sonderbauten gem. § 2 Abs. 5 (Hochhäuser, etc.)
§ 76	§ 70 Abs. 3, 4	Teilbaugenehmigung. Regelungen zur Teilbaugenehmigung sind in § 70 integriert worden
§ 77	§ 71	Geltungsdauer – unverändert 3 Jahre
§§ 85, 86	§ 66	Ausnahmen und Befreiungen von Vorschriften der NBauO sind zusammen als Abweichung in § 66 geregelt. Ziel: Größere Flexibilität der Verwaltung bei Vollzug der NBauO
§ 88	§ 58 Abs. 9	Betreten von Grundstücken und baulichen Anlagen

§ 89	§ 79	Bauordnungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none">• Abs. 1 S. 2 Nr. 1- 5 – keine Änderungen• Rechtsgrundlage für Sicherstellung jetzt § 79 Abs. 2 (= § 89 Abs. 4 S. 2 a.F.)• Erörterungspflicht jetzt § 79 Abs. 4 (= § 89 Abs. 3 a.F.)• neue Rechtsgrundlage für Beseitigungsverfügung bei nicht genutzten oder verfallenden baulichen Anlagen in § 79 Abs. 3• kein Verweis mehr auf §§ 64 ff NSOG (so wie in § 89 Abs. 4 S. 1 a.F.), so dass jetzt gem. § 70 NdsVwVG die §§ 64 ff NSOG heranzuziehen sind.
<p>Übergangsvorschrift § 86: Für die vor dem 01. November 2012 eingeleiteten Verfahren bleibt die NBauO a.F. maßgeblich.</p>		