

## Merkblatt

# Was ist öffentliches Baurecht?

Jedes Bauvorhaben hat dem öffentlichen Baurecht zu entsprechen. Das öffentliche Baurecht setzt sich zusammen aus dem städtebaulichen Planungsrecht des Bundes (BauGB) und dem landesrechtlichen Bauordnungsrecht (NBauO), sowie den aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen.

## Bundesrecht

Das Bauplanungsrecht, das im **Baugesetzbuch** (BauGB) und in der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) verankert ist, regelt die Art und Weise, ob und wie an welchem Ort ein Bauvorhaben zulässig ist.. Das Bauplanungsrecht ist zweistufig angelegt.

- die vorbereitende Bauleitplanung, die im **Flächennutzungsplan** (Aussenbereich, unbeplanter Innenbereich) dargestellt wird, und
- die verbindliche Bauleitplanung in den **Bebauungsplänen**.

Die Bauleitplanung ist Teil des Ortsrechtes. Der Samtgemeinde- und der Gemeinderat ist zuständig für die Erstellung und Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

- Der **Flächennutzungsplan** umfasst das gesamte Gemeindegebiet und bereitet den vorausschbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf, vor. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan kann keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung hergeleitet werden.
- Ein **Bebauungsplan** darf nur aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muss grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden.
- Der **Bebauungsplan** regelt Art und Maß der baulichen Nutzung im Detail.

Das Bauordnungsrecht ist in Niedersachsen in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und den aufgrund der NBauO erlassenen Verordnungen wie z.B. der Garagen-und StellplatzVO, der

VersammlungsstättenVO, der DurchführungsVO, der Schulbaurichtlinie und viele weiteren, geregelt.

Bauordnungsrecht regelt, wie eine Baumaßnahme auf dem Baugrundstück durchzuführen ist. Es enthält die grundsätzlichen Anforderungen an Baugrundstücke, bauliche Anlagen und Gebäude.

Weiterhin regelt es die Grundlagen der verschiedenen Verfahren und den daraus resultierenden Nebenverfahren wie Abweichungen und Befreiungen, Baulasten etc., sowie die Überwachung baurechtswidriger Zustände.

Werden Belange des Natur und Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzes, des Wassergesetzes (untere Wasserbehörde) des Arbeitsschutzes und des Denkmalschutzes berührt, sind auch diese innerhalb eines Bauantragsverfahrens zu prüfen.