Leitfaden für das Bauerlaubnisverfahren

Anforderung der LV Baufachberater über den LV Tel. 0531/ 37 33 21

Anträge jeweils in 1- facher Ausfertigung für:

(Vordrucke siehe Seitenzahl der Richtlinien zum Bauerlaubnisverfahren)

Neubauten aus Holz nur **Fertigbauabnahme**
aus Stein **Rohbau- und Fertigbauabnahme**

A folgende Vordrucke bei Standardlauben (4 Muster beim LV erhältlich):
Satteldach (Typ G u. LT), Pultdach (Typ 24 A u. 24 B) incl. Bauzeichnung + Beschreibung + Statik

	vorgenannte Musterunterlagen vom LV
Seite 1	Bauantrag/ Antrag auf Nutzungserlaubnis
Seite 2	Anlage zur Bauerlaubnis
Seite 3	Erklärung zum Bauantrag
Seite 4	Baubeschreibung
Seite 5 o. 6	Grundriss- und Ansichtsskizze (Sattel- o. Pultdach)
Seite 7	Lageplan mit Grenzabständen
Seite 8	Bauerlaubnis (durch Vorstand)
Seite 10	Protokoll über die Bauabnahme

B folgende Vordrucke bei Fremdentwürfen oder Fertiglauben:

Seite 1	Bauantrag/ Antrag auf Nutzungserlaubnis
Seite 2	Anlage zur Bauerlaubnis
Seite 3	Erklärung zum Bauantrag
Seite 4	Baubeschreibung
Seite 5 o. 6	Grundriss- und Ansichtsskizze (Sattel- o. Pultdach)
Seite 7	Lageplan mit Grenzabständen
Seite 9	Bauerlaubnis (durch Vorstand)
Seite 10	Protokoll über die Bauabnahme

C Bestehende Gebäude ohne Baugenehmigung

folgende Vordrucke für <u>nachträgliche Bauerlaubnis</u>:

Seite 1	Bauantrag/ Antrag auf Nutzungserlaubnis
Seite 2	Anlage zur Bauerlaubnis
Seite 3	Erklärung zum Bauantrag
Seite 4	Baubeschreibung
Seite 5 o. 6	Grundriss- und Ansichtsskizze (Sattel- o. Pultdach)
Seite 7	Lageplan mit Grenzabständen
Seite 11	Protokoll über die Bauabnahme der nachträglichen Bauerlaubnis
Seite 12	Nachträgliche Bauerlaubnis für den Einzelgarten

D Nutzungserlaubnis

folgende Vordrucke sind für eine <u>Nutzungserlaubnis</u> über den Landesverband einzureichen:

Eine Nutzungserlaubnis darf nur erteilt werden, wenn die Laube in kein anderes Bauerlaubnisverfahren fällt und die Laube das Höchstmaß einer Bauerlaubnis nicht überschreitet, erhaltungswürdig ist und über 25 Jahre geduldet wurde (ohne Beanstandung der zuständigen Behörde oder des Verpächters).

Seite 1	Bauantrag/ Antrag auf Nutzungserlaubnis
Seite 2	Anlage zur Bauerlaubnis
Seite 3	Erklärung zum Bauantrag
Seite 4	Baubeschreibung
Seite 5 o. 6	Grundriss- und Ansichtsskizze (Sattel- o. Pultdach)
Seite 7	Lageplan mit Grenzabständen
Seite 13	Protokoll Nutzungserlaubnis
Seite 14	Nutzungserlaubnis

Für **Umbauten** und **Rückbauten** sind die Vordrucke für Standardlauben (LV), Fremdentwürfen oder Fertiglauben entsprechend zu verwenden.

Richtlinie zum Bauerlaubnisverfahren

Beschlossen durch den erweiterten Landesverbandsvorstand am 28.07.2012 (geändert durch NBauO von 2012)

1. Präambel

Die bisherige Niedersächsische Bauordnung (NBauO-2003) wurde mit Gesetz vom 03.04.2012 geändert und tritt ab 01.11.2012 in Kraft.

Seit 2003 unterliegt der Bau von **Gartenlauben** der Baufreistellung nach der NBauO, das heißt, es ist für die Errichtung einer Gartenlaube, **wenn die Regelungen des BKleingG beachtet werden**, keine behördliche Baugenehmigung mehr erforderlich.

An Stelle der behördlichen Baugenehmigung tritt die schriftliche **Bauerlaubnis** des Vereinsvorstandes. Sie ersetzt die bei der Wertermittlung geforderte Baugenehmigung.

Zu dieser Regelung nachstehender Textauszug aus der NBauO und dem BKleingG:

Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke (§ 56 NBauO)

> *Die Eigentümer sind dafür verantwortlich, dass Anlagen und Grundstücke dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Erbbauberechtigte treten an Stelle der Eigentümer. Wer die tatsächliche Gewalt über eine Anlage oder ein Grundstück ausübt, ist **neben dem Eigentümer** oder Erbbauberechtigten **verantwortlich**.*

Genehmigungsvorbehalte (§ 59 Abs. 3 NBauO)

> *(1) Genehmigungsfreie und verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen, es sei denn, dass sich die Anforderungen auf genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen beschränken. Genehmigungsvorbehalte nach anderen Gesetzen, insbesondere nach dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz, bleiben unberührt.*

Verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60 Abs. 1 NBauO)

> *(1) Die im Anhang genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden (verfahrensfreie Baumaßnahme).*

Anhang zu § 60 Abs. 1 NBauO (verfahrensfreie Baumaßnahmen)

> **Gebäude**
>
> *(1.5) Gartenlauben in einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz*

BKleingG § 3 - Kleingarten und Gartenlaube

> *(2) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens* 24 m² *Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig;* §§ 29 *bis* 36 *des Baugesetzbuches bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.*

2. Bauantragsverfahren für Gartenlauben

Das nachstehende Verfahren ist für alle Vereine, die einen Pachtvertrag mit dem Landesverband abgeschlossen haben, **verbindlich** (örtliche Baubestimmung beachten). Allen anderen Vereinen wird empfohlen, nach dieser Richtlinie zu verfahren.

a) Standardlauben

Bei Verwendung der beim Landesverband erhältlichen Bauzeichnungen ist bei unveränderter Bauausführung der Vereinsvorstand entscheidungsbefugt und erteilt die Bauerlaubnis.

b) Fremdentwürfe

Wünscht ein Einzelpächter den Bau einer fremd geplanten Gartenlaube, so ist mit dem Bauantrag eine Bauzeichnung mit geprüfter Statik einzureichen.
In diesem Fall ist der Bauantrag vom Vereinsvorstand zunächst dem Landesverband zur Prüfung vorzulegen, soweit erforderlich führt der Landesverband auch noch eine Entscheidung des Grundstückseigentümers herbei.
Erst nach Vorliegen des Prüfergebnisses darf die Bauerlaubnis durch den Vereinsvorstand erteilt werden.

c) Umbauten, Rückbauten

Bauliche Veränderungen (nachträgliche Anbauten) an den Gartenlauben (außer Sanierungsmaßnahmen) beseitigen den Bestandsschutz gem. § 18 BKleingG. Gestellte Anträge für solche Maßnahmen sind nur erlaubnisfähig, wenn die zulässige Laubengröße von 24 m² nicht überschritten wird.
Durch nachträgliche Anbauten entstandene übergroße Gartenlauben sind bei Pächterwechsel gemäß Weisung des Vereinsvorstandes und Überprüfung auf Standfestigkeit durch den Baufachberater zurückzubauen.
Für die ordnungsgemäß zurück gebaute Gartenlaube kann der Vereinsvorstand eine Bauerlaubnis erteilen.

3. Bauabnahme von Neubauten, Umbauten und Rückbauten

Nach Fertigstellung des Rohbaus bei Neubauten **(außer Fertigbauten)**, des Umbaus oder des Rückbaus der Gartenlaube ist beim Landesverband die Rohbauabnahme zu beantragen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist durch den Vorstand eine Schlussabnahme durchzuführen. Die Kosten der Bauabnahme sind vom Bauherrn zu tragen.

4. Bauliche Anlagen gem. § 5 Einzelpachtvertrag (Stadtbezirke)

Die Errichtung der unter § 5 Ziffer 3, 5, 6, 7, 8a bis e des Einzelpachtvertrages genannten baulichen Anlagen unterliegen dem Zustimmungsvorbehalt des Vereinsvorstandes.

5. Abriss

Der vom Landesbaufachberater festgestellte Abriss der Laube ist durch den Vereinsvorstand zu überwachen.

6. Erteilung einer nachträglichen Bauerlaubnis

Für Gartenlauben, für die keine behördlichen Baugenehmigungen vorliegen, kann nachträglich eine Bauerlaubnis **durch den Vorstand über den LV** erteilt werden, wenn zum Zeitpunkt des Laubenbaus eine behördliche Baugenehmigung hätte erteilt werden können.

7. Schlussbestimmungen

Die bisher zur Verfügung gestellten Informationen (vom 07.11.2006) für den Bau von Gartenlauben werden hiermit aufgehoben.

Ergänzung zur Ziffer 6: Erteilung einer <u>nachträglichen Bauerlaubnis</u> zur „*Richtlinie zum Bauerlaubnisverfahren vom 28.07.2012“*

Für Gartenlauben, für die keine behördlichen Baugenehmigungen vorliegen, kann der Vereinsvorstand nach Prüfung eine nachträgliche Bauerlaubnis erteilen. Voraussetzung für eine solche Erlaubnis ist, dass zum Zeitpunkt der Errichtung dieser Laube eine behördliche Baugenehmigung hätte erteilt werden können. Für den Bereich der **Stadt Braunschweig** sind die nachstehend aufgeführten Laubengrößen bei der Prüfung zu beachten. Auch zu prüfen ist, ob zum Zeitpunkt der Errichtung die Regelungen des Pachtvertrages beachtet wurden.

<u>hier</u>: Zulässige Laubengröße der letzten Jahrzehnte in der <u>Stadt Braunschweig</u>

Zeitraum	Grundfläche	Bemerkungen
bis 29.05.1957	12 m² umbauter Raum	Kann **soweit im Pachtvertrag nicht begrenzt** auf 24 m² erweitert werden.
29.05.1957 bis 30.10.1963	15 m² umbauter Raum	Kann **soweit im Pachtvertrag nicht begrenzt** auf 24 m² erweitert werden.
30.10.1963 bis 18.02.1970	15 m² + 6 m² offene Vorlaube	Kann **soweit im Pachtvertrag nicht begrenzt** auf 24 m² erweitert werden.
18.02.1970 bis 26.10.1970	15 m² + 10 m² winddicht mit Holz (90 cm) und Glas geschlossen	Hat, wenn genehmigt oder nachträglich erlaubt, „Bestandsschutz“. **Der Bestandsschutz erlischt jedoch,** wenn außer Reparaturen, Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden.
26.10.1970 bis 31.03.1983	21 m² + 10 m² breitseitig offener Freisitz (BSBauO)	Hat, wenn genehmigt oder nachträglich erlaubt, „Bestandsschutz“. **Der Bestandsschutz erlischt jedoch,** wenn außer Reparaturen, Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden.
ab 01.04.1983	24 m² (BKleingG)	Nach diesem Zeitpunkt errichtete größere Lauben oder zusätzliche Anbauten sind unzulässig und zu entfernen.

„In den **Landbezirken** gelten die <u>öffentlichen Richtlinien</u>. Die zulässigen Laubengrößen sind nach den örtlichen Regelungen zu ermitteln.“

Kleingartenlauben, die für eine nachträgliche Erlaubnis nicht den vorgeschriebenen Kriterien zugeordnet werden können und keine Behelfsheime sind, **kann nach unserer Auffassung** von einem <u>Bestandsschutz</u> ausgegangen werden, **wenn** diese nach § 18 BKleingG, ohne behördliche Beanstandung und nach 2003 ohne Beanstandung durch den Vereinsvorstand länger als ein 1/4 Jahrhundert geduldet wurden.
(s. auch Praktiker-Kommentar, Dr. Mainczyk, zu § 18 BKleingG, 12. Auflage Seite 261).

Vor einer Weitergabe solcher Gärten ist auf jeden Fall der Nachpächter über die Rechtslage zu informieren. In solchen Fällen empfehlen wir nach vorheriger Prüfung der Standfestigkeit der Laube (Stellungnahme des Landesverbandsbaufachberaters), die Nutzungserlaubnis durch den Vereinsvorstand zu erteilen.