

## Hinweise

### Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

die Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) enthält zur Beschleunigung des Baugeschehens Verfahrensbestimmungen, die eine verstärkte Eigenverantwortung der Entwurfsverfasser und Bauherren zur Folge haben.

Liegt ein zu errichtendes Wohngebäude geringer oder mittlerer Höhe (§ 2 Abs. 3 BremLBO) im Geltungsbereich eines "qualifizierten" Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung und entspricht es diesen Festsetzungen sowie den sonstigen baurechtlichen Vorschriften, ist kein Baugenehmigungsverfahren sondern ein **Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 66 BremLBO)** durchzuführen. Eine Genehmigungsfreistellung ist allerdings nicht möglich, wenn das Baugrundstück im Geltungsbereich einer Veränderungssperre (§ 14 Abs. 1 BauGB), eines Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB), eines Entwicklungsbereiches (§ 165 BauGB) oder einer Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) liegt.

Liegen die Voraussetzungen für ein Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht vor oder beantragt die für die Genehmigungsfreistellung zuständige Stelle <sup>1</sup> innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage der **vollständigen** Bauvorlagen in Wahrnehmung städtebaulicher Interessen ein **vereinfachtes Genehmigungsverfahren**, findet **§ 67 BremLBO** Anwendung. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich die Prüfung auf die planungsrechtliche Zulässigkeit.

Ob ein Vorhaben unter das Genehmigungsfreistellungsverfahren oder das vereinfachte Genehmigungsverfahren fällt oder ob **die vollständige Prüfung im Rahmen eines Bauantrages nach § 64 BremLBO** erforderlich ist, hängt also von Art und Höhe der baulichen Anlage und der planungsrechtlichen Situation des Baugrundstücks ab. Eine Wahlmöglichkeit zwischen den verschiedenen Verfahren gibt es nicht. Im Zweifel kann die für Ihr Vorhaben richtige Verfahrensart durch die zuständige Bauordnungsbehörde <sup>2</sup> oder durch Ihren bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser geklärt werden, den Sie für die Entwurfsplanung in allen Verfahrensarten benötigen und der für die Übereinstimmung des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften allein verantwortlich ist, soweit eine staatliche Prüfung nicht mehr erfolgt.

Ohne vorgeschaltetes Verfahren und ohne Mitwirkung eines Bausachverständigen dürfen Sie die im Anhang der BremLBO zu § 65 angeführten "untergeordneten" Vorhaben (**verfahrensfreie Vorhaben - § 65 BremLBO -**) erstellen. Da jedoch auch diese Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen müssen, kann es in Ihrem eigenen Interesse liegen, auch die Planung und Ausführung dieser Vorhaben (z.B. bestimmte Garagen, Wintergärten, Dachgeschossausbauten) sachverständigen Personen zu übertragen. Falls Sie Zweifel haben, ob Ihr Vorhaben zu den im Anhang zu § 65 BremLBO genannten verfahrensfreien Vorhaben zählt oder die dort ggf. genannten Voraussetzungen erfüllt, kann Sie die zuständige Bauordnungsbehörde beraten. Übrigens: auch **Leitungen für die Abwasserbeseitigung** bedürfen keiner Baugenehmigung. Im Bereich der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven ist jedoch nach Maßgabe der geänderten Entwässerungsortsgesetze bei der hanseWasser Bremen GmbH bzw. den Entsorgungsbetrieben Bremerhaven <sup>3</sup> eine Entwässerungs(bau)anzeige erforderlich bzw. eine Entwässerungsbaugenehmigung bei gewerblichen Vorhaben zu beantragen.

### Zur Baufreigabe:

Die Bauausführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben wird grds. durch Bekanntgabe der Baugenehmigung freigegeben. Bei Vorhaben, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren beantragt werden, gilt die Baugenehmigung als erteilt, wenn über den Bauantrag nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des **vollständigen** Antrags entschieden worden ist. Diese Frist kann um bis zu einen Monat verlängert werden. Unterliegt das Vorhaben dem Genehmigungsfreistellungsverfahren, darf mit der Bauausführung einen Monat nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen begonnen werden, falls die für die Bauleitplanung zuständige Stelle innerhalb dieser Frist nicht erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss. Sie kann den Bau durch schriftliche Erklärung auch vor Ablauf der Monatsfrist freigegeben. Bitte bedenken Sie, dass für die Ausführung Ihres Vorhabens weitere Anzeigen, Erlaubnisse und Genehmigungen erforderlich sein können, z.B. nach Denkmal-, Naturschutz- oder Wasserrecht.

---

<sup>1</sup> **Stadt Bremen:** Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa – Abteilung 6 – , Contrescarpe 72, 28195 Bremen  
(Sprechzeiten montags von 9 bis 12 Uhr sowie donnerstags von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr oder nach Absprache)  
**Bremen Nord::** Bauamt Bremen-Nord - **Referat 30** -, Gerhard-Rohlf's-Str. 48A, 28757 Bremen  
(Sprechzeiten montags von 9 bis 12 Uhr sowie donnerstags von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr oder nach Absprache)  
**Stadtgemeinde Bremerhaven:** **Stadtplanungsamt** Bremerhaven, Fährstr. 20, 27568 Bremerhaven  
(Sprechzeiten montags bis freitags von 9 bis 12 Uhr und montags von 15 bis 17 Uhr oder nach Absprache)

<sup>2</sup> **Stadt Bremen:** Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa – Abteilung 6 – , Contrescarpe 72, 28195 Bremen  
(Sprechzeiten montags von 9 bis 12 Uhr sowie donnerstags von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr oder nach Absprache)  
**Bremen-Nord:** Bauamt-Bremen Nord - **Referat 30** -, Gerhard-Rohlf's-Str. 48A, 28757 Bremen  
(Sprechzeiten montags von 9 bis 12 Uhr sowie donnerstags von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr oder nach Absprache)  
**Stadtgemeinde Bremerhaven:** **Bauordnungsamt** Bremerhaven, Fährstr. 20, 27568 Bremerhaven  
(Sprechzeiten montags bis freitags von 9 bis 12 Uhr und montags von 15 bis 17 Uhr oder nach Absprache)

<sup>3</sup> **hanseWasser Bremen GmbH,** Schiffbauerweg 2, 28237 Bremen / **Entsorgungsbetriebe Bremerhaven,** Hansastrafse 17, 27568 Bremerhaven

Da im Bereich jedes Bauvorhabens mit der Möglichkeit einer Bodenkontamination durch Altlasten sowie damit gerechnet werden muss, dass sich noch Bombenblindgänger im Boden befinden, beteiligt die Bauordnungsbehörde in jedem Genehmigungsverfahren zur Klärung dieser Sachverhalte die für Altlasten zuständige Stelle und den Kampfmittelräumdienst. Im Genehmigungsverfahren und im vereinfachten Genehmigungsverfahren obliegt die Abklärung dieser Sachverhalte ausschließlich dem Entwurfsverfasser, der im Antragsvordruck ausdrücklich erklären muss, zu diesem Zweck die für Altlasten zuständige Stelle und den Kampfmittelräumdienst von dem Vorhaben unterrichtet zu haben. Bitte verwenden Sie zur Unterrichtung dieser Stellen im Rahmen der Entwurfsplanung den anliegenden Vordruck.

### **Zum Baubeginn:**

Der/die Bauherr/in hat den Ausführungsbeginn eine Woche vorher der Bauordnungsbehörde, bei Vorhaben mit Feuerungsanlagen auch dem Bezirksschornsteinfegermeister schriftlich mitzuteilen. Außerdem muss vor Baubeginn die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Bei Vorhaben, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren nur eingeschränkt geprüft worden sind, und bei den genehmigungsfreigestellten Vorhaben muss dies durch eine zur Urkundsmessung befugte Person oder Stelle <sup>4</sup> erfolgen. Die bautechnischen Nachweise von Wohngebäuden mittlerer Höhe müssen immer durch einen privat zu beauftragenden Prüfenieur geprüft werden. Bei Wohngebäuden geringer Höhe ist diese nicht erforderlich, wenn die Tragwerke lediglich von geringer oder sehr geringer Schwierigkeit sind (Definition siehe Bauvorlagenverordnung).

### **Zur Bauausführung:**

Auch wenn mit der Baugenehmigung keine Abnahme angeordnet worden ist, muss der/die Bauherr/in bei uneingeschränkt geprüften und genehmigten Vorhaben (§ 64 BremLBO) jeweils 2 Wochen vorher der Bauordnungsbehörde schriftlich mitteilen, wann die Voraussetzungen für die **Rohbau- oder Schlussabnahme** gegeben sind und diesen Mitteilungen die **Bescheinigungen des Bezirksschornsteinfegermeisters** über die sichere Abführung der Abgase (bei Rohbaufertigkeit) und über die Brandsicherheit der Feuerungsanlage (bei abschließender Fertigstellung) beifügen.

Bei den im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüften Vorhaben (§ 67 BremLBO) und bei den genehmigungsfreigestellten Vorhaben (§ 66 BremLBO) sind diese Bescheinigungen des Bezirksschornsteinfegermeisters, die **bautechnischen Nachweise** (ggf. mit Prüf- und Überwachungsbericht des Prüfenieurs), der **Nachweis der Festlegung von Grundriss und Höhenlage** des Gebäudes sowie bei Wohngebäuden mittlerer Höhe gegebenenfalls die **Bescheinigung über die Einhaltung der Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz** (§ 66 Abs. 7 BremLBO) der zuständigen Bauordnungsbehörde mit der **Mitteilung über die Fertigstellung des Vorhabens** einzureichen.

Die **Bauvorlagen** einschließlich der vorgenannten Nachweise müssen bei der Bauausführung an der Baustelle vorliegen. Dies gilt für alle Vorhaben, da auch die genehmigungsfreigestellten und die im vereinfachten Genehmigungsverfahren nur eingeschränkt geprüften Vorhaben insgesamt der Bauüberwachung der Bauordnungsbehörde unterliegen, auch wenn diese regelmäßig nur stichprobenartig wahrgenommen werden kann.

### **Zur Inbetriebnahme:**

Falls die Bauordnungsbehörde nicht ausdrücklich bestimmt, dass eine bauliche Anlage erst nach einer durchzuführenden Schlussabnahme benutzt werden darf, kann die Nutzung aufgenommen werden, sobald die vorstehend genannten Mitteilungen und Bescheinigungen der Bauordnungsbehörde vorliegen und die bauliche Anlage auch im übrigen sicher benutzbar ist.

### **Ihre Bauordnungsbehörde**

---

<sup>4</sup> Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure oder: - GeoInformation Bremen, Lloydstraße 4, 28217 Bremen  
- Vermessungs- und Katasteramt Bremerhaven, Fährstr. 20, 27568 Bremerhaven