



## Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Ob und was auf einem Grundstück gebaut werden darf, ist davon abhängig, ob dieses Grundstück

- Im Geltungsbereich eines **Bebauungsplanes** (B-Plan) regeln nach § 30 BauGB rechtsverbindliche Festsetzungen die Zulässigkeit eines Vorhabens. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist eindeutig festgelegt, was und wo auf einem Grundstück gebaut werden darf und welche Nutzungsmaße eingehalten werden müssen. Ein Vorhaben muss diesen Festsetzungen entsprechen und die Erschließung des Grundstücks muss gesichert sein. Unter bestimmten Bedingungen, die im § 31 BauGB geregelt sind, kann auf Antrag von Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden.
- Im **Innenbereich** richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

- Während für im Innenbereich liegende Grundstücke Baulandqualität besteht, soll im Außenbereich nicht gebaut werden. Dieser Grundsatz wird im § 35 BauGB geregelt. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie zu den privilegierten Vorhaben (z. B. einem landwirtschaftlichen Betrieb) zählen, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Ansonsten sind gemäß § 35 Abs. 2 BauGB Vorhaben unzulässig, auch wenn nur ein öffentlicher Belang beeinträchtigt ist und / oder die Erschließung nicht gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt z.B. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (F-Plan) widerspricht. Weitere öffentliche Belange, die nicht beeinträchtigt werden dürfen, sind im Gesetzestext im § 35 Abs.3 BauGB genannt. In § 35 Abs. 4 BauGB sind Bestimmungen für Vorhaben an bereits bestehenden Gebäuden und Nutzungen genannt, die als außenbereichsverträglich zu betrachten sind.

Wenn Sie Fragen zur grundsätzlichen Möglichkeit einer Bebauung haben, sollten Sie sich zunächst an die Gemeinde Isernhagen wenden. Hier werden Ihnen gern die genannten Bestimmungen erläutert und auf Ihren Einzelfall bezogen. Auch Bebauungspläne sowie Örtliche Bauvorschriften können Sie hier einsehen. Nachfragen sind auch bei der Region Hannover möglich, die als Bauaufsichtsbehörde für Genehmigungen zuständig ist. Oftmals empfiehlt es sich, eine kostenpflichtige, schriftliche Bauvoranfrage zu stellen. Dazu lesen Sie bitte auch die Innenseite „Wie und wozu eine Bauvoranfrage stellen?“

## Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

--

## Wie und wozu eine Bauvoranfrage stellen ?

## Wie und wozu eine Bauvoranfrage stellen ?

Mit einer Bauvoranfrage (§ 73 der Nds. Bauordnung) können Sie erfragen, ob ein Grundstück in einer bestimmten Weise bebaubar ist. Dies ist immer dann von Interesse, wenn es keinen Bebauungsplan gibt, der hierzu verbindliche Festsetzungen trifft.

Aber auch, wenn Sie von Festsetzungen eines Bebauungsplans abweichen wollen, lässt sich über eine Bauvoranfrage klären, ob hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann.

In einem Bauvorbescheid werden Ihre Fragen – im Gegensatz zu mündlichen Auskünften der zuständigen Sachbearbeiter – verbindlich beantwortet. Dieser bindet die Genehmigungsbehörde für die Dauer von drei Jahren an diese Entscheidung. Ein innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Erteilung des Bauvorbescheides gestellter Bauantrag kann also, sofern er der Voranfrage entspricht, nicht abgelehnt werden.

Vorteile:

Die Anfrage ist formlos, Sie brauchen keinen Architekten, müssen nicht Eigentümer sein.

Ganz wichtig:

Eine Bauvoranfrage ist nicht prüffähig, wenn die Fragestellung abstrakt ist (Beispiel: Ist dies Grundstück bebaubar?). Die Frage der Bebaubarkeit ist immer nur für ein konkret benanntes Bauvorhaben zu beantworten.

Was müssen Sie tun:

- Ein formloses Anschreiben „Bauvoranfrage“ an die Gemeinde schicken.
- Das Vorhaben genau beschreiben, also etwa: „Geplant ist die Errichtung eines freistehenden, eineinhalbgeschossigen Einfamilienhauses mit ca. ... m<sup>2</sup> Grundfläche.“
- Das Anschreiben muss eine Fragestellung enthalten, z.B. „Ist dies Vorhaben planungsrechtlich zulässig?“ oder „Wird für dieses Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt?“
- Der Bauvoranfrage muss ein Lageplan beigelegt sein, in dem das geplante Vorhaben an dem zukünftigen Standort maßstäblich eingezeichnet ist. Am besten geeignet sind hierfür Pläne im Maßstab 1 : 500 oder 1 : 1.000.

Alle Unterlagen reichen Sie bitte bei der Gemeinde Isernhagen ein. Da die Gemeinde nicht selber Genehmigungsbehörde ist, wird Ihre Bauvoranfrage zuständigkeitshalber zur Prüfung an die Region Hannover (Bauaufsicht) weitergeleitet. Von dort erhalten Sie dann auch eine Eingangsbestätigung und später den sogenannten Bauvorbescheid, dieser ist unabhängig von der Entscheidung gebührenpflichtig. Allerdings muss die Gemeinde auch selbst Stellung nehmen und entscheiden, ob sie dem Vorhaben ihr Einvernehmen erteilt.

Es empfiehlt sich, bei komplizierten Fragen zunächst einmal die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter bei der Gemeinde Isernhagen bzw. bei der Region Hannover persönlich anzusprechen.

### Weitere Informationen erhalten Sie:

im Bau- und Planungsamt der Gemeinde Isernhagen  
Bothfelder Straße 3 3, 3 0916 Isernhagen  
Tel.: 0511 6153-4611 und -4612  
oder  
bei der Region Hannover, Bauaufsicht,  
Höltystr. 17, 30169 Hannover  
Tel.: 0511 616- 225 87 und  
Tel.: 0511 616-225 85