

Bauen in

Mittelsachsen

Informationen für Bauherren



Inhalt

15-17



Das Baugrundstück

Erschließung: Rohbauland oder Baureife?
Rechtliche Vorüberlegungen
Risiko von Altlasten
Erwerb
Grundstückswert
Nebenkosten

18-27



Der Bauantrag

Bauvorhaben
Bauantrag
Elektronischer Bauantrag & Bau-Online-Plattform
Auf dem Weg zur vollständig digitalen Baugenehmigung
Baugenehmigungsverfahren
Baubeginn, Baufreigabe
Baugenehmigungsgebühren

48-52



Die Bau- und Grünfibel

Mittelsächsische Bauleitlinien
Bauen mit Lehm
Regionaltypische Natursteine
Solarenergie und Baukultur
Siedlungsräumliche Gestaltungsform

Vorwort	4
Vorstellung des Referates Bauantragsbearbeitung	5
» Aufgabenfelder , Bauordnung der Städte Freiberg und Döbeln	
Die Nestbau-Zentrale	7
Öffentliches Baurecht im Überblick	8
» Bauplanungs- und Ordnungsrecht	
Das Baugrundstück	15
Der Bauantrag	18
Die Bauausführung	28
» Fehlervermeidung bei der Dachdämmung	
» Zentrale Warmwasserbereitung	
» Passive Solarenergienutzung durch Fenster	
Baurechtliche Spezialthemen	30
» Örtliche Bauvorschriften	
» Das Nachbarrecht - Die Nachbarbeteiligung	
» Denkmalschutz und Denkmalpflege	
» Änderungen von Grundstücken oder an Gebäuden	
» Barrierefreies Bauen	
» Sonderbauten	
» „Schwarzbauten“	
Erneuerbare Energien	40
» Gebäudeenergiegesetz	
» Die Erfüllungserklärung	
» Änderungen der GEG Novelle	
» Solarthermie	
» Geothermie	
» Kleinwindenergie	
» Luft- und Wärmepumpen	
Die Bau- und Grünfibel	48
FAQ	53



Liebe Bauinteressierte im Landkreis Mittelsachsen,

die Voraussetzungen, sich den Wunsch vom eigenen Haus zu erfüllen, sind im Landkreis Mittelsachsen mehr als gut. Sowohl die Bildungs- als auch die Freizeitangebote können sich sehen lassen. Zudem verfügt die Region über landschaftliche Reize, die unterschiedlicher nicht sein können. Von Vorteil sind die zentrale Lage mitten in Sachsen und die hervorragende überregionale Verkehrsanbindung.

Ob Sie ein Wohnhaus oder ein Betriebsgebäude errichten, sanieren oder erweitern möchten - dies ist immer mit Investitionen verbunden. Daher ist es wichtig, bei allen Schritten bis zur Fertigstellung gut überlegt zu handeln, um während der Bauphase keine „bösen Überraschungen“ zu erleben.

Mit dieser Broschüre möchten wir Sie auf dem Weg ins eigene Heim oder Gewerbe unterstützen und Ihnen nützliche Ratschläge geben.

Bei einem Bauvorhaben lassen sich baurechtliche Fragen nicht vermeiden. Um dies einfacher zu machen, haben wir die wichtigsten Punkte zusammengestellt, die Sie beim Hausbau beachten sollen. Natürlich kann diese Broschüre nicht alle Fragen beantworten und ersetzt keine fachkundige Beratung.

In dieser Broschüre geben wir Ihnen auch einen Einblick in den Stand der Digitalisierung.

Die Broschüre soll sowohl Bauwilligen als auch Hausbesitzern eine Hilfe sein. Dazu wird Ihnen auch die Bau- und Grünfibel, eine Webplattform für ländliches Bauen, vorgestellt.

Dirk Neubauer
Landrat



Das Referat Bauantragsbearbeitung sitzt in Döbeln an der Straße des Friedens

Das Referat Bauantragsbearbeitung

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist grundsätzlich eine Baugenehmigung erforderlich. Deren Antragsbearbeitung findet im Referat Bauantragsbearbeitung statt. Hier erfolgt auch die Bearbeitung von Genehmigungsfreistellungen in Gebieten mit Bebauungsplänen und von Bauvoranfragen sowie die allgemeine Beratung von Bauherren. Zudem wirkt das Referat bei der Koordination der bautechnischen Prüfung und Bauüberwachung (Bauprüfdienst) sowie in anderen Fachverfahren mit. Das Referat ist zuständig für die Genehmigung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen im Kreisgebiet

einschließlich der Koordination und Bewertung von Stellungnahmen in der Behördenbeteiligung bei allen städtebaulichen Satzungsverfahren und koordiniert die Bewilligungsverfahren im Breitbandausbau.

Das Referat Bauantragsbearbeitung arbeitet eng mit der Bauaufsicht, dem Denkmalschutz, der Kreisentwicklung und der Umweltaeilung zusammen. Die übergeordnete Abteilung ist die Abteilung „Verkehr und Bauen“.

Weitere Aufgabenfelder:

- » Beratung in baurechtlichen Angelegenheiten
- » Entscheidung über Anträge auf Errichtung, Änderung und Nutzungs-

änderung von baulichen Anlagen

- » Begleitung der fachtechnischen Prüfung von Statik und Brandschutz
- » Entscheidung über Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen von Regelungen des öffentlichen Baurechts und Energieeinsparungsvorschriften
- » Entscheidung über Anträge auf Sanierungsgenehmigung
- » Bearbeitung von Anzeigen der Beseitigung baulicher Anlagen
- » Erteilung der Vollständigkeitsbestätigung
- » Online-Kundenkontaktformular
- » Beratung und Informatio-

nen rund um das Thema Bauen

- » Bearbeitung von Abbrüchen und Genehmigungs-freistellungen
- » Einsicht in geschlossene Bauakten
- » Genehmigungen von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, Träger öffentlicher Belange
- » Breitband-Genehmigung nach § 127 Abs. 5 TKG

Bauordnung in Freiberg und Döbeln

Neben dem Landkreis Mittelsachsen übernehmen die kreisangehörigen Städte in Freiberg und Döbeln jeweils für ihr räumliches Territorium selbst die Aufgabe der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Das Bauaufsichtsamt Freiberg nimmt hoheitliche Aufgaben in den Bereichen Bauordnungsrecht als untere Bauaufsichtsbehörde für die

Stadt Freiberg und die Stadtteile Zug, Halsbach, Kleinwaltersdorf sowie Muldenhütten wahr.

Die Aufgaben der Großen Kreisstadt Freiberg als untere Bauaufsichtsbehörde und als Untere Denkmalbehörde entsprechen denen des Landkreises.

Die Stadt Döbeln ist als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig für das Stadtgebiet Döbeln, einschließlich der eingemeindeten Ortsteile.

Kontakt

Referat Bauantragsbearbeitung Landkreis Mittelsachsen

Postanschrift:

Landratsamt Mittelsachsen
Ref. Bauantragsbearbeitung
Frauensteiner Straße 43
09599 Freiberg

Besucheradresse:

Außenstelle Döbeln
Straße des Friedens 20
Telefon: 03731 799-1951
Fax: 03731 799-1942

Mail: bauantrag@landkreis-mittelsachsen.de

Internet: www.landkreis-mittelsachsen.de

Referat Bauaufsicht und Denkmalschutz

Postanschrift:

Landratsamt Mittelsachsen
Ref. Bauaufsicht und Denkmalschutz
Frauensteiner Straße 43
09599 Freiberg

Besucheradresse:

Außenstelle Döbeln
Straße des Friedens 20
Telefon: 03731 799-1908
Fax: 03731 799-1942

Döbeln:

Stadtverwaltung Döbeln
Planungsamt
Sachgebiet Bauordnung
Obermarkt 1,
04720 Döbeln
Tel.: 03431 579-151
bauordnung@doebeln.de

Freiberg:

Große Kreisstadt Freiberg
Bauaufsichtsamt
Obermarkt 24,
09599 Freiberg
Tel.: 03731 273-441
Mail: bauaufsichtsamt@freiberg.de

Hinweis: Für das Stadtgebiet Freiberg ist die Stadt Freiberg selbst untere Denkmal-schutzbehörde.

Die Nestbau-Zentrale

Das ländliche Bauen ist ein zentrales Thema der Nestbau-Zentrale. Hier entstehen frische Ideen und nützliche Veranstaltungsformate rund um das nachhaltige Bauen im ländlichen Bereich. Gleichzeitig wird eine individuelle Unterstützung für Bauwillige geboten.

Virtuelle Plattformen für Bauwillige und Unternehmen

- » Mittelsächsisches Haus: Mit welchen regionalen produzierenden Unternehmen ein Haus im Landkreis gebaut und ausgestattet werden kann, zeigt das virtuelle Haus mittels 3D-Rundgang auf.
- » Virtuelle Messe „Ländliches Bauen“: Parallel zur

Die kreative Mutschmiede des Landkreises bietet Menschen, die in die Region zurückkehren, zuziehen oder bleiben möchten einen individuellen und kostenfreien Beratungsservice in den Bereichen Arbeiten, Wohnen und Leben an.

etablierten Präsenzmesse können Bauexperten und Handwerksbetriebe online kennengelernt werden.

- » Karte „Bau Regional“: Bauwillige finden regionale Unternehmen über hilfreiche Filter und Suchmöglichkeiten auf einer Übersichtskarte von Mittelsachsen
- » Bau- und Grünfibel: Die Web-Plattform dient zur anwenderfreundlichen Information für private Bauherren wie Kommu-

nen, Planer und Bauausführende. Sie gibt Anregungen und Tipps für Neubauten sowie die Änderung oder Sanierung von Wohnhäusern. Dabei wird jeder Ortsteil anhand unterschiedlicher Aspekte (Siedlungshistorie, Luftbild, Besonderheiten, Best-Practice-Beispiele aktueller Baukultur) vorgestellt.

Mehr Informationen unter www.nestbau-mittelsachsen.de



Helen Bauer von der Nestbauzentrale und Katrin Roßner von der Wirtschaftsförderung.



Einblick in den 3D-Rundgang durch das „Mittelsächsische Haus“, das von regionalen Firmen „gebaut“ worden ist.

Öffentliches Baurecht im Überblick

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- *das Bauplanungsrecht - wo und was darf gebaut werden (Bundesgesetzgebung) und*
- *das Bauordnungsrecht - wann und wie darf gebaut werden, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück (Landesgesetzgebung).*

Voraussetzung für die Ausführung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Baunebenrechts, wie Denkmal-, Wasser-, Natur-, Abfall- und Immissionsschutzrecht.

Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist ein zentrales Instrument der Gemeinde, um Bauvorhaben zu ermöglichen. Es dient dazu, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und eine sinnvolle Ordnung von

Art und Maß der baulichen Nutzung zu gewährleisten.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen: den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeindevertretung ist zuständig für die Beschließung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

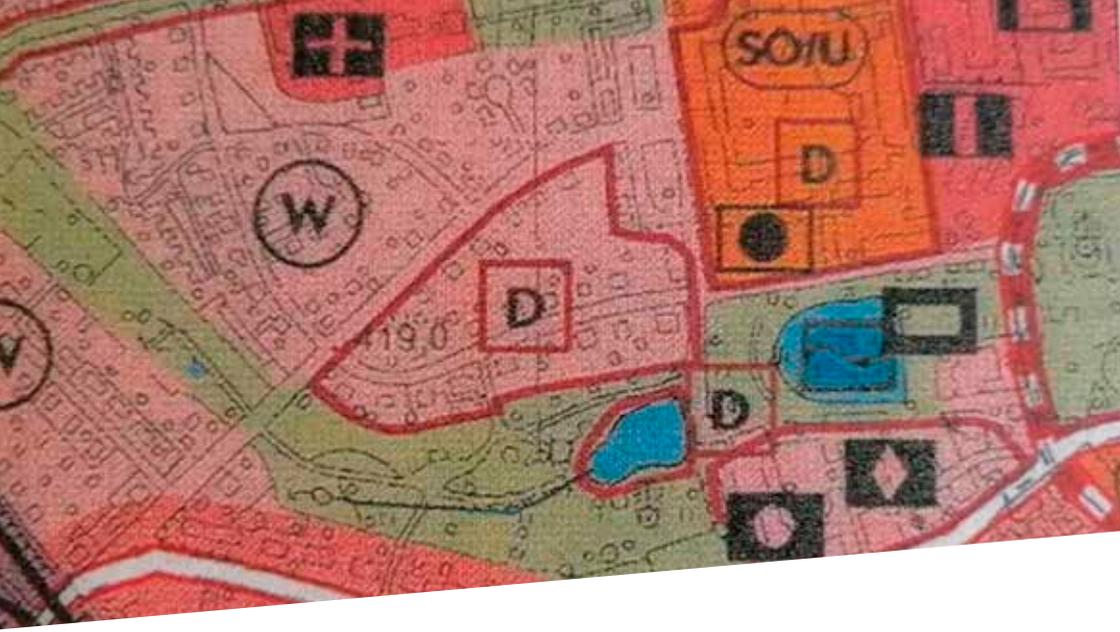
Flächennutzungsplan

Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um eine grafische Darstellung des Gemeindegebiets, bei der die gesamte Bodennutzung der jeweiligen Gemeinde zu erkennen ist. Dabei werden zum Beispiel Wohngebiete,

Gewerbegebiete und Ackerflächen dargestellt. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung. Basierend auf dem Flächennutzungsplan werden regelmäßig Bebauungspläne entwickelt.

Bebauungsplan

Grundsätzlich regelt der Bebauungsplan (B-Plan), was wo gebaut werden darf, also die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und die Nutzung einer von Bebauung frei zu haltenden Fläche. Er stellt wird der B-Plan von der jeweiligen Gemeinde. Bebauungspläne sind Satzungen und damit örtliche Gesetze, an die die Bauherren sich halten müssen. Weiterhin ist im Rahmen dieses Verfahrens zu klären, wann und wer für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und Erschließung verantwortlich ist (eventuell Eintragung einer sogenannten Kompensationsbaulast geboten). Zudem bedarf es bei Entwässerungsbauwerken (vollbiologische



Kleinkläranlagen und Regenrückhaltebecken) eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Bei Neuplanungen ist ebenfalls an eine frühzeitige Einbindung der Archäologie für eventuell notwendige Grabungen zu denken.

Der Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Beitrag der Landschaftsplanung. Darin werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert. Er wird somit parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Planungsamt erarbeitet.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- » die weitgehende Erhaltung von Grün-, Knick- und Baumbestand
- » der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
- » die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung
- » die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
- » die Begrünung der Straßenräume
- » die Schaffung eines at-

traktiven Fuß- und Radwegenetzes

- » die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes.

Bebaubarkeit

Wenn die Errichtung einer baulichen Anlage auf einem Grundstück geplant ist, sollte möglichst vor dem Kauf des Grundstücks rechtsverbindlich geklärt werden, ob dies möglich ist und ob das Grundstück tatsächlich „Bauland“ ist, das heißt zum vorhabensspezifischen Bauen geeignet ist. Dazu bedarf es einer planungs- und bauord-

nungsrechtlichen Beurteilung des Grundstücks. Es muss insbesondere festgestellt werden, ob das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und ob der Grundstückszuschnitt geeignet ist.



Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. § 36 BauGB regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung beziehungsweise der Genehmigung von Bauvorhaben. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung

gebunden, es sei denn, diese erfolgte rechtswidrig.

Planungsgeltungsbereich

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB). In diesem Fall darf gebaut werden, sofern die Erschließung des Grundstücks gesichert ist, das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Baurechts entgegenstehen. Der Bebauungsplan kann sehr detaillierte Angaben darüber enthalten, was gebaut werden darf und was nicht (zum Beispiel Art und Höhe der Gebäude). Einsicht in den Bebauungsplan erhalten Interessierte bei der jeweiligen Gemeinde.

Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt werden. Dies hat unterschiedliche Gründe. In der Regel ist damit die innerörtliche Bebaubarkeit gemeint.

In diesen Bereichen richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich), nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben 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. Je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, umso mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen. Wie bei allen anderen Bauvorhaben sind im Übrigen die Regelungen der Sächsischen Bauordnung, gegebenenfalls Satzungen der Gemeinde und denkmalrechtlich-rechtliche Regelungen zu beachten. Wenn Bauwilige im Zweifel sind, ob das Grundstück im Innenbereich liegt, sollte die Bauaufsichtsbehörde hinzugezogen werden. Diese nimmt die Einstufung des Grundstücks nach den maßgeblichen rechtlichen Kriterien vor.

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und andere privilegierte Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den sogenannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Windenergieanlagen, Solarfelder und bestimmte

gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Um die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks mit dem geplanten Vorhaben rechtssicher zu klären, gibt es die Möglichkeit, einen Antrag auf Bauvorbescheid (§ 75 SächsBO) zu stellen.

Ist die Erschließung als weitere Voraussetzung für ein baureifes Grundstück gegenwärtig nicht gegeben, muss diese im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit eines anstehenden Bauvorhabens ab dem Zeitpunkt der Herstellung des Bauwerks (Bau-

beginn) ausreichend gesichert sein. Das bedeutet insbesondere: Zugang zum öffentlichen Straßennetz, gesicherte Versorgung mit Trinkwasser sowie ordnungsgemäße Abwasserentsorgung.

Fazit:

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es:

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist - § 30 BauGB;
- nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist - § 34 BauGB



Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht beinhaltet verschiedene Anforderungen an die Ausführung/Herstellung baulicher Anlagen. Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern Ländersache. In Sachsen ist dies die Sächsische Bauordnung (SächsBO). Inhalt der Bauordnung ist die Abwehr von Gefahren bei der Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt besondere Anforderungen an die Standsicherheit baulicher Anlagen, die Verkehrssicherheit und den Brandschutz. Letztlich ist es in den Landesbauordnungen, den weiterführenden Ausführungsbestimmungen und den Sonderbauordnungen geregelt.

Die Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, beispielsweise zwischen dem Bauherrn und

dem Grundstückseigentümer oder Nachbarn, werden bei den Entscheidungen der Behörde in der Regel nicht berücksichtigt.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter. Ergänzend zur SächsBO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

Grenzabstand (Abstandsflächen)

Die Grundsätzlich muss von allen Grundstücksgrenzen bis zur Außenwand jedes Gebäudes ein Abstand von mindestens 3 Metern eingehalten werden (Abstandsflächen § 6 SächsBO). Lediglich untergeordnete Gebäude- teile dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2 Meter unterschreiten. Darüber hinaus wird der erforderliche Grenzabstand anhand

der Wandhöhe gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Auf viele Sonderfälle wird hier nicht näher eingegangen, da der obere Mindestgrenzabstand von 3 Metern in der Regel ausreichend ist.

Am Bau Beteiligte

Bauherr

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass der Bauherr zur Vorbereitung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens geeignete am Bau Beteiligte zu bestellen hat, so hat er zum Beispiel dem Vorhaben entsprechend

- » einen Entwurfsverfasser bzw. Fachplaner
- » einen Unternehmer
- » und einen Bauüberwacher zu bestellen.

Darüber hinaus obliegt dem Bauherrn als Auftraggeber die Bereitstellung von Bauzustandsanzeigen und Nachweisen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Objektplaner, Unternehmer

und Bauüberwacher müssen über die nötige Erfahrung und das nötige Wissen verfügen, um jedes Bauprojekt vorzubereiten und durchzuführen.

Der Bauherr, der Entwurfsverfasser, der Bauleiter und sonstige fachkundige Hinzugezogene tragen im vereinfachten Genehmigungsverfahren sowie verfahrensfreien und genehmigungsfreigestellten Vorhaben die Verantwortung für die Umsetzung der Vorschriften, die die Bauaufsichtsbehörde gesetzlich nicht zu prüfen hat.

Für die Einhaltung ist der Bauherr verantwortlich. Der Entwurfsverfasser und der Bauüberwacher sind auch erster Ansprechpartner für Bauherren und Dritte (Nachbarn), wenn es um behördliche Auflagen geht.

Entwurfsverfasser

Der Entwurfsverfasser (Architekt, Bauingenieur) muss aufgrund seines Fachwissens und seiner Erfahrung geeignet sein, jedes Bauvorhaben zu bearbeiten und zu betreuen. Er ist für die Vollständig-



keit und den Nutzen seines Entwurfs verantwortlich.

Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf sowie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Fehlen dem Entwurfsverfasser die notwendigen Kenntnisse einzelner Fachbereiche, sollten entsprechend erfahrene Fachplaner hinzugezogen werden. Stellt der Entwurfsverfasser seine Tätigkeit vor Fertigstellung des Bauwerks ein, muss er dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitteilen. Bau- und Änderungspläne der Genehmigungsplanung müssen von einem bauvorlageberechtigten Ent-

wurfsverfasser erstellt werden.

Kleine Bauvorlageberechtigung

Die „kleine Bauvorlageberechtigung“ ermöglicht es künftig auch in Sachsen Meisterbetrieben des Bau- und Ausbauhandwerks (Betonbauern, Maurern und Zimmerern), kleinere Bauvorhaben - etwa Nebengebäude und kleinere gewerbliche Gebäude bis 80 m² Grundfläche - bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen und dann auch als Bauherrn umzusetzen.

Bauüberwachung

Verfügt der Objektplaner nicht über die erforderliche Sachkunde oder Erfahrung zur Bauüberwachung, so ist ein geeigneter Bauüberwa-

cher heranzuziehen, der diese Aufgaben wahrnimmt.

Unternehmer

Jeder Bauunternehmer ist für die ordnungsgemäße Ausführung seiner Arbeiten gemäß den Bauvorschriften und in diesem Zusammenhang für die ordnungsgemäße Organisation und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er muss die Fachunternehmererklärung und die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der Bauprodukte und Bauarten erbringen und auf der Baustelle verfügbar sein. Verfügt der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen, sollten geeignete Fachunternehmer oder Sachverständige hinzugezogen werden.



Das Baugrundstück

Erschließung: Rohbauland oder Baureife?

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, das heißt das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen. Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

Rechtliche Vorüberlegungen

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Gemeinde oder Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung eines Bauvorhabens, mit dem meist eine langfristige Bindung an einem Standort eingegangen wird. Bei der Auswahl kann man nicht sorgfältig genug vorgehen und sollte deshalb vor dem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennenlernen.

auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bereits bebaute Grundstücke. Ein Antrag auf Vorbescheid und nicht nur ein Ersuchen auf unverbindliche Rechtsauskunft sollte gestellt werden.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- » Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- » Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen treffen der Bebauungsplan oder die Gestaltungsatzung, falls vorhanden?
- » Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan

vorliegt?

- » Liegt es eventuell im Außenbereich und ist es überhaupt bebaubar?
- » Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen kurzfristig hergestellt werden?
- » Wie sieht es mit der Tragfähigkeit des Baugrunds und den Grundwasserhältnissen aus? Ist ein Baugrundgutachten einzuholen?
- » Sind Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- » Beeinflussen Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- » Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet?



- » Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt.
- » In welcher Entfernung befinden sich Arbeitsplatz, Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- » Welche Störungen sind durch Industrie, Gewerbe oder Straßen zu erwarten? Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten?
- » Liegt das Grundstück windgeschützt und lässt es sich so bebauen, dass möglichst viel Sonnenenergie genutzt werden kann?

Falls über die Bebaubarkeit Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und gegebenenfalls eine Bauvoranfrage einzureichen.

Risiko von Altlasten

Unter einer Altlast ist in der Regel ein Standort oder eine Fläche zu verstehen, die Belastungen oder Verunreinigungen im Boden oder Untergrund aufweisen oder für die ein entsprechender Verdacht besteht. Im Bodenschutzgesetz sind die Altlasten des Bundes als Alttablagerungen definiert, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervor-

gerufen werden. Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt. Bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts, heißt dies noch nicht, dass tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständig-



keit. Sie werden laufend aktualisiert. Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

Erwerb

Vor der endgültigen Entscheidung sollte man das Grundstück genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die die Baukosten

erhöhen. Auskünfte erteilen die Gemeinde, örtliche Bau-geschäfte oder Nachbarn. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es noch andere Kaufformen, beispielsweise die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Anhand von Kartenüber-

sichten können die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung gebracht werden, die einen ersten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

Nebenkosten

Neben den Grundstückskosten kommen noch folgende Nebenkosten hinzu:

- » Grunderwerbsteuer
- » Notariats- und Grundbuchkosten
- » Straßen-, Kanal- und Wassergebühr

Ist das Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungskosten in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des Grundstückes hinzu. Hat man ein Grundstück/Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.

Der Bauantrag

Es müssen alle Unterlagen eingereicht werden, die nötig sind, um das Bauvorhaben zu beurteilen und den Antrag zu bearbeiten.

Bauvorhaben

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Grundsatz: Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen An-



lagen und anderer Anlagen durch die SächsBO oder auf diesem Gesetz beruhenden Verordnungen, ist grundsätzlich eine Baugenehmigung erforderlich, soweit nichts anderes bestimmt ist. Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Vorhaben nach § 61 SächsBO entbindet

nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden.

Vorlage in der Genehmigungsfreistellung

§ 62 der SächsBO regelt abschließend, welche Bauvorhaben keiner Baugenehmigung, sondern lediglich einer Anzeige bei der unteren Bauaufsichtsbehörde bedürfen. Bauherren wird jedoch empfohlen, vorab zu prüfen, ob das geplante Bauvorhaben einer Abstimmung bedarf oder nicht. Die Entscheidung trifft die jeweils zuständige untere Bauaufsichtsbehörde. In der Genehmigungsfreistellung erfolgt keine inhaltliche Prüfung des Baugesuchs. Der Vorteil einer Genehmigungsfreistellung besteht darin, dass mit dem Bau schneller begonnen werden kann und die Gebühren hier niedriger sind als bei einer Baugenehmigung. Es ist zu beachten,

dass trotz der Genehmigungsfreistellung die inhaltlichen Bestimmungen der SächsBO eingehalten werden müssen, so zum Beispiel die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreistellung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, beispielsweise bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes. Der Landesgesetzgeber hat aber auch zum Teil die Genehmigungsfreistellung eingeschränkt. In Zweifelsfällen sollte man sich an einen Architekten und an die Bauaufsichtsbehörde wenden und beraten zu lassen. Verstöße gegen die Bauvorschriften können einen Baustopp, einen Abriss oder ein Nutzungsverbot zur Folge haben. Außerdem drohen Bußgelder.

Genehmigungsfreie Vorhaben

Für eine ganze Reihe baulicher Anlagen ist weder ein Bauantrag noch eine Anzeige erforderlich. Dabei handelt es sich nicht nur um bestimmte Gebäude, sondern beispielsweise auch um bauliche Anlagen wie Gebäudetechnik, Masten, Antennen, Behälter für Brennstoffe, Mauern, Einfriedungen und Schwimmb Becken. Ob eine solche bauliche Anlage verfahrensfrei ist, hängt in der Regel von verschiedenen konkreten Bedingungen ab. Im Grunde handelt es sich um kleinere, eher unbedeutende Anlagen, die kaum eine bau- und bodenrechtliche Relevanz haben. Häufig vorkommende verfahrensfreie bauliche Anlagen sind zum Beispiel:

- » Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m^3 , außer im Außenbereich
- » Garagen einschließlich überdachter Stellplätze und überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Anhänger mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3



Meter und einer Brutto-Grundfläche bis zu 50 m² je Grundstück, außer im Außenbereich

- » Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 Meter
- » Brunnen
- » Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen (Zäune) mit einer Höhe bis zu 2 Meter, außer im Außenbereich
- » Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich
- » andere unbedeutende Anlagen oder Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Pergolen, Bienenfreistände, Hofeinfahrten und Teppichstangen
- » folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:
 - Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen
 - gebäudeunabhängige So-

laranlagen mit einer Höhe bis zu 3 Meter und einer Gesamtlänge bis zu 9 Meter

- Kleinwindenergieanlagen bis zu 10 Meter Höhe

Sind die baulichen Anlagen zeitlich oder konstruktiv jedoch Teil eines Gesamtvorhabens, für das eine Baugenehmigung erforderlich ist, ist auch für verfahrensfreie Anlagen eine Genehmigung erforderlich. Das Bauvorhaben wird stets als Ganzes bewertet und darf nicht in zwei Bestandteile (verfahrensfrei und genehmigungsbedürftig) zerlegt werden.

Bauantrag

Für die Erstellung des Bauantrags und der dazugehörigen Bauvorlagen ist ein zur Erstellung eines Baugesuchs befugter Planer, in der Regel sind dies Architekten oder Bauingenieure, nötig. Für die erforderlichen technischen Prüfungen müssen grundsätzlich Fachplaner hinzugezogen werden. Insbesondere muss der Standsicherheitsnachweis immer von einem

qualifizierten Statiker (Tragwerksplaner) erstellt werden. Qualifizierte Ingenieure müssen in die von der Ingenieurkammer geführte Liste eingetragen sein.

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren auf Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist elektronisch und ergänzend schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) am besten elektronisch beizufügen. Die Bauenden sowie der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser müssen den Bauantrag und die Baubeschreibung unterschreiben, der Entwurfsverfasser zusätzlich noch alle weiteren Unterlagen.

Einzureichen sind grundsätzlich:

- » Lageplan und ein Auszug aus der Liegenschaftskarte
- » Bauzeichnungen
- » Baubeschreibung

- » Standsicherheitsnachweis, Brandschutznachweis und andere bautechnische Nachweise (spätestens ab Baubeginn)
- » Erklärung des qualifizierten Tragwerksplaners, ob der Standsicherheitsnachweis geprüft werden muss
- » Angaben über Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen einschließlich eines Leitungsplanes der Wasser- und Abwasserleitungen auf dem Grundstück, bei Neubauten Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Stellungnahme Abwasserzweckverband und Wasserzweckverband
- » Angaben zur Energieversorgung
- » bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes: einen Auszug aus dem Bebauungsplan, mit Eintragung des Grundstücks und prüffähige Berechnung über die zulässige, vorhandene und geplante Grundfläche und Grundflächenzahl, Geschossfläche, Geschossflächenzahl und soweit erforderlich, Baumasse und

Baumassenzahl auf dem Baugrundstück

- » Erhebungsbogen des Statistischen Landesamtes
- » gegebenenfalls weitergehende Anforderungen (zum Beispiel Sickergutachten bei Neubau Versickerungsanlage, Dichtheitsmessungen)

Aufgrund der aktuellen Rechtslage soll der Statik- und Brandschutznachweis nachgereicht werden und muss spätestens zum Baubeginn vorliegen. In bestimmten Fällen muss der Prüfingenieur den Standsicherheitsnachweis und den Brandschutznachweis prüfen. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass die Bauantragsunterlagen vollständig sind. Grundsätzlich versendet die Einrichtung erforderliche Nachforderungen von Unterlagen mit Frist nur einmal. Wird der Antrag nicht fristgerecht eingereicht, gilt der Antrag gemäß der Bauordnung als zurückgenommen.

Elektronischer Bauantrag & Bau-Online-Plattform

Die Bau-Online-Plattform ist ein Teil der elektronischen Bauakte. Sie ist ein neben der Schriftform eingerichtetes ergänzendes Serviceangebot des Referates Bauantragsbearbeitung und ist primär an Entwurfsverfasser und Bauherrn sowie die Fachdienststellenbeteiligung adressiert. Generell handelt es sich aktuell bei der Bau-Online-Plattform um eine



elektronische Anwendung für den zügigen Unterlagen-Upload und Fachbeteiligung weiterer Behörden. Der Vorgang wird automatisch angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Der Antrag läuft damit zügiger durch. Nachforderungen können per Link

vom Referat Bauantragsbearbeitung gezielt auf Smartphones gesendet werden.

Für folgende Verfahren ist die Bau-Online-Plattform aktuell geeignet:

- » Anträge auf Baugenehmigung einschließlich Subverfahren (Befreiungen, Nachträge, Teilbaugenehmigungen)
- » Bauvoranfragen
- » Vorlagen in der Genehmigungsfreistellung
- » Abbruchanzeigen
- » Baulastenanträge und Löschung von Baulasten
- » Breitbandbewilligungsverfahren nach TKG
- » Einreichung von Bauleitplänen in PDF für Stellungnahmen und Genehmigung

Um die Online-Plattform erstmalig nutzen zu können,

sind einige wenige Schritte notwendig:

- » Auf der Startseite der Online-Plattform im Abschnitt „Registrieren“ E-Mail-Adresse eingeben und auf die Schaltfläche „Zugang anfordern“ klicken
- » Anmeldebogen vollständig ausfüllen. Mit der Schaltfläche „Zugang anfordern“ werden die Angaben an die Landkreisverwaltung übermittelt.
- » Nach erfolgter Registrierung wird der Nutzernamen mitgeteilt
- » Nach dem erstmaligen Anmelden muss ein sicheres Kennwort festgelegt werden

Aktuell nutzen etwa 15 Prozent der Bauherren die Bau-Online-Plattform, dazu kommen noch die Vorgänge, die nachträglich ihre Unterla-

gen online hochladen. Dies ist auch möglich. Der Antrag kann zunächst im Original an die Bauantragsbearbeitung gesendet werden und nach Erhalt des Aktenzeichens können die Unterlagen auf der Plattform hochgeladen werden. Ein separater Upload der Unterlagen sollte erst nach Erhalt des Aktenzeichens erfolgen. Um Bauvorlagen im Nachhinein noch elektronisch einzureichen und die Bau-Online-Plattform nutzen zu können, ist zunächst eine einmalige Registrierung und Verknüpfung erforderlich.

Danach können alle notwendigen Unterlagen in einzelnen Dateien hochgeladen werden.

Link: <https://bauonline.landkreis-mittelsachsen.de/BGVPortal>

Kontakt zur Online-Plattform

Landratsamt Mittelsachsen
Ref. Bauantragsbearbeitung

Frauensteiner Str. 43

09599 Freiberg

Telefon: 03731 799-1951, -1949

Fax: 03731 799-1942

E-Mail: EfA-Vorgangsraum.BAU@landkreis-mittelsachsen.de

Derzeit müssen zu den online eingereichten Dokumenten drei Exemplare per Post eingereicht werden. Aus diesem Grund ist es auch ausreichend, wenn nur das Original, welches per Post versendet wird, händisch unterschrieben ist.

Vorteile für Antragsteller:

- » gemeinsame Vorbereitung der Antragstellung
- » gemeinsames Ausfüllen des Antrags
- » einfaches Freizeichnen und Einreichen
- » beschleunigter Genehmigungsprozess durch schnelle Kommunikation,
- » Rückfragen und Nachreichungen
- » Zahlung der Gebühren bequem online

Vorteile für die Verwaltung

- » einfache Antragsichtung und Nachforderung von Unterlagen
- » Gebührenerhebung/Sollstellung per Knopfdruck
- » keine händische Doppelerfassung

Hinweise:

• Antrag erst stellen, wenn das Bauvorhaben wirklich geplant ist und umgesetzt werden soll.

• Bauantrag nicht gleichzeitig per Post und online einreichen, sonst wird der Vorgang doppelt abgespeichert.

• Zur besseren Bearbeitung ist es sinnvoll, die Unterlagen als Einzeldateien hochzuladen.

Auf dem Weg zur vollständig digitalen Baugenehmigung in 2024

Mit dem Nutzerkonto BUND ist es Bauherren zukünftig möglich, die Anträge komplett online zu stellen. Der Landkreis Mittelsachsen ist eine Pilotbehörde im Rahmen des Aufbaus mehrerer Antragsstrecken, die vollständig über das elektronische Verfahren geführt werden können. Damit entfällt für 42 untere Bauaufsichtsbehörden im Freistaat Sachsen der schriftliche Bauantrag ganz.

Dies erfolgt im Rahmen der landesweiten Bereitstellung von Leistungen nach dem

Prinzip „Einer für Alle“ (EFA). Das Modell findet in mehreren Bundesländern dann einheitlich Anwendung.

Vorteile für die Antragstellenden:

- » gemeinsame Vorbereitung der Antragstellung
- » gemeinsames Ausfüllen des Antrags
- » einfaches Freizeichnen und Einreichen
- » Beschleunigter Genehmigungsprozess durch schnelle Kommunikation,
- » Rückfragen und Nachreichungen Zahlung der Gebühren bequem online

Vorteile für die Verwaltung:

- » Anbindung einer automatischen Kammerabfrage für Architekten und Ingenieure
- » einfache Antragsichtung und Nachforderung von Unterlagen
- » Gebührenerhebung und Bezahlung per e-Payment
- » Schnittstellen zu DMS und Fachverfahren statt händische Doppelerfassung
- » Kommunikation mit externen Prüfstellen (ELBA)



Baugenehmigungsverfahren

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Die Bearbeitungszeit hängt erheblich von der Vollständigkeit des Bauantrags ab. Leider werden immer noch mehr als 90 Prozent aller Baugesuche unvollständig eingereicht.

Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, bestätigt das Referat für Bauantragsbearbeitung unverzüglich die Vollständigkeit und entscheidet innerhalb von drei Monaten, beginnend ab dem Datum der Vollständigkeit, über den Bauantrag. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Entscheidungsfrist um

maximal zwei Monate verlängert werden. Wenn keine Verfahrenserleichterung greift, wird im Baugenehmigungsverfahren ganz regulär der gesamte Bauantrag auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Gleichzeitig werden beteiligte Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten, die im Einzelfall einbezogen werden müssen. Sobald alle Erklärungen vorliegen und diese nicht im Widerspruch zum Bauvorhaben stehen, erhalten die Bauwilligen innerhalb von längstens 3 Monaten ab Vollständigkeit eine Baugenehmigung.

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine der Baurechtsbehörde zu prüfenden

öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Es kann ein Baugenehmigungsbescheid mit Auflagen und Bedingungen ausgestellt werden. Die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und als Teil der Baugenehmigung in einfacher Ausfertigung an Sie als Auftraggeber zurückgesandt. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauauflagen genau durch, denn sie sind Bestandteil der Baugenehmigung. Erst nach der Erteilung der Baugenehmigung darf mit dem Bauen begonnen werden.

Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.



Verfahrensarten

Genehmigungsfreistellung (§ 62 SächsBO)

Im Rahmen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Errichtung und Änderung von Wohngebäuden niedriger und mittlerer Höhe einschließlich deren Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen kommt nach § 30 BauGB bei der Beantragung eines Bauwerks eine Genehmigungsfreistellung zur Anwendung, wenn das Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans steht und die Erschließung gewährleistet ist. Zusammen mit dem vollständigen Bauantrag muss der Bauherr eine schriftliche Erklärung des Objektplaners vorlegen, dass das Projekt keiner Genehmigung von Ausnahmen oder Abweichungen nach

den Vorschriften der SächsBO bedarf und es im Übrigen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, gilt die Genehmigung als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Drei-Monats-Frist über den Bauantrag entschieden hat. Die Bauaufsichtsbehörde hat auf Antrag des Bauherrn hin ein Zeugnis zu erstellen, welches einer Genehmigung gleichgestellt ist.

Vorbescheidverfahren

Vor Einreichung des eigentlichen Bauantrags kann zu Einzelfragen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ein Antrag auf Vorbescheid (Bauvoranfrage) gestellt werden. Möchte man vor dem Kauf des Grundstücks herausfinden, ob eine planmäßige Bebauung möglich ist, wird das empfohlen. Ein Antrag auf Vorbescheid muss mit einer konkreten Fragestellung und einem bereits konkreten Bauvorhaben einhergehen. Von dieser Frage hängt maßgeblich der Umfang der einzureichenden Unterlagen ab. Wenn beispielsweise die Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung gestellt wird, ist ein Lageplan in gleicher Qualität notwendig wie der zu einem Bauantrag. Andernfalls kann die Behörde die Zulässigkeitsprüfung nicht durch-

führen und der Antrag muss abgelehnt werden.

Das Vorbescheidverfahren dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist. Die Beantragung eines Vorbescheids ist nur dann sinnvoll, wenn für die Umsetzung des Vorhabens die Klärung konkreter baurechtlicher oder sonstiger städtischer Bauauflagen unerlässlich ist und das Bau-



genehmigungsverfahren zunächst zu riskant wäre. Sozusagen ist ein Vorbescheid ein sogenannter vorweg genommener Teil einer künftigen Baugenehmigung.

Anwendungsfälle sind insbesondere die Klärung der:

» grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstücks

ckes

» zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung oder des Einfügens

» Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung.

Die Voranfrage mit den Bauvorlagen ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt für das beantragte Bauvorbescheidverfahren eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt drei Jahre und kann auf schriftlichen Antrag innerhalb dieser Frist jeweils um ein Jahr verlängert werden. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.

Vom Bauvorbescheid zu unterscheiden ist die Rechtsauskunft (<https://www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/buergerservice/baurechtliche-auskunft-beantragen.html>), wenn bei-

spielsweise ein Bauherr ohne eine konkrete Bauabsicht von der Behörde eine allgemeine Aussage möchte, ob sein Grundstück grundsätzlich bebauungsfähig ist oder wenn ein Bauwilliger eine baurechtliche Frage außerhalb des Prüfungsrahmens hat. Allerdings wird stets ein Bauvorbescheid empfohlen.

Fazit:

Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn

- die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist und
- die bautechnischen Nachweise sowie
- die Baubeginnanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegen

Baubeginn und Baufreigabe

Ist ein Bauantrag eingereicht, kann der Beginn der Arbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder -abschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden (Teilbaugenehmigung § 74 SächsBO).

Ohne Teilgenehmigung darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Zum Baubeginn müssen auch alle Genehmigungen vorliegen, die nicht in der Baugenehmigung konzentriert sind. Insbesondere müssen die geprüften bautechnischen Nachweise vorliegen. Wenn der Prüfingenieur mit seinem Bericht die Bauarbeiten nicht freigibt, dürfen diese noch nicht begonnen werden.

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich

mitzuteilen (Baubeginnanzeige).

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebührensätze für Baugenehmigungen sind im aktuellen 10. Sächsischen Kostenverzeichnis geregelt und beziehen sich je nach Vorhaben in der Regel auf die Rohbau- oder die Herstellungssumme. Hinzu kommen gegebenenfalls weitere Gebühren, wie zum Beispiel für Abweichungsentscheidungen sowie Auslagen beispielsweise bei Erfordernis der Prüfung technischer Nachweise oder wenn Nachbarn beteiligt werden müssen. Gebühren bei Genehmigungsfreistellungen bewegen sich innerhalb eines Rahmens von 34 bis 200 Euro je Gebäude. Die Gebühren für Vorbescheide hängen maßgeblich vom Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit der konkreten Fragestellung im Antrag ab.



Die Bauausführung

Das Grundstück ist gekauft, das Haus geplant - nun geht es an die Umsetzung.

Energiesparen durch Fehlervermeidung bei Wärmedämmung der Dachdämmung

Die Qualität des Wärmeschutzes von außenliegenden wärmeübertragenden Bauteilen in Abhängigkeit von der Bautechnik und den Betriebsparametern Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung sind die wichtigsten Größen für den Gesamtenergieverbrauch eines Gebäudes.

Dieser als Primärenergiebedarf bezeichnete Wert und der auf die Umfassungsflächen bezogene Transferwärmeverlust müssen je nach Gebäudegeometrie und Nutzungszweck den im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegten Höchstwerten entsprechen. Mit dieser Maßgabe wird den normalen bauphysikalischen Forderungen des gesetzlichen Wärmeschutzes entsprochen.

Bei den Dämmkonstruktionen von Satteldächern wurden in der Vergangenheit und oft auch heute noch erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unangenehmen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der deutlich vom theoretisch berechneten Wärmebedarf abweicht. Leider ist die thermische Sanierung von Neubauten, die erst wenige Jahre alt sind, kein Einzelfall.

Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige und lückenlose Ausführung der außenliegenden Winddichtung und der innenliegenden Luftdichtung sind für einen niedrigen Energieverbrauch unerlässlich. Hier muss besonders auf das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke geachtet werden, damit durch die Verlegung von Lei-

tungen und das Herstellen von Durchbrüchen es nicht zu einem Verlust der Luftdichtigkeit kommt. Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere CO₂-Emission. Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken. Denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme und feuchte Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasserausfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt.

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit einer Zentralheizung erfolgen. Um die Betriebsverluste des Heizkessels insbesondere in Übergangszeiten und im Sommer gering zu halten,



ist der Einsatz ausreichend großer Warmwasserspeicher erforderlich, die möglichst nur zweimal täglich aufgeladen werden müssen. In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeerzeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt und somit insbesondere bei Brennwertkesseln und Solaranlagen ein hoher Wirkungsgrad erreicht werden kann.

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Hausplanung ist auf eine Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Grundstücksausrichtung in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden. Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sie sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode.

Die Bilanz wird durch Faktoren wie Glasqualität, Fens-terrichtung und Schatten beeinflusst. Bei hochwertigen

Dreifachverglasungen ist die Bilanz sogar positiv. Das heißt, die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

Baurechtliche Spezialthemen

Örtliche Bauvorschriften

Kommunen haben die Möglichkeit, für Bauvorhaben in ihrem Gebiet zusätzliche Regelungen zu treffen, die über die Bauordnung des Freistaates Sachsen hinausgehen. Dies ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich und betrifft meist die Baugestaltung. Auf diese Weise hat jede Gemeinde die Möglichkeit, Einfluss auf den Erhalt oder eine gemäßigte Veränderung des Ortserscheinungsbildes zu nehmen. Manche Vorschriften können die Gestaltung des Bauvorhabens direkt beeinflussen, andere nur indirekt, wenn ihr Zweck darin besteht, das Wohnumfeld zu gestalten. So dürfen unter anderem zu folgenden Punkten örtliche Bauvorschriften erlassen werden:

- » besondere Anforderungen an die Außengestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen und Warenautoma-

ten mit dem Zweck, das Ortsbild zu erhalten oder zu verändern, zum Beispiel:

- Anordnung und Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück (zum Beispiel Giebel, Dachfläche oder bestimmter Winkel zur Straße)
- Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung
- Putz und Farbe von Fassaden
- Gestaltung von Fenstern
- Zulässigkeit und Gestaltung von Erkern, Balkonen, Hauseingängen, Terrassen und anderen Bauteilen
- » Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (beispielsweise Bepflanzung oder Versiegelung der Flächen)
- » Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Zäune, Mauern)
- » vom Standard abweichende Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder im

Rahmen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist

- » Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen
- » Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen
- » Gestaltung von Plätzen für Mülltonnen

Den Kommunen steht es frei, ob und wie sie die örtlichen Bauvorschriften in ihrem Gebiet umsetzen. Wenn sie sich dazu entschließen, entwerfen sie in der Regel eine oder mehrere Satzungen. Alternativ können Sie diese Informationen auch in den Bebauungsplan aufnehmen. Daher wird potenziellen Bauherren empfohlen, die örtlichen Bauvorschriften in der Gemeinde, in der sie bauen wollen, zu prüfen.

Das Nachbarrecht - Die Nachbarbeteiligung

Nachbarschaftsbeziehungen sind häufig langfristige menschliche Beziehungen,

die sorgfältige Pflege, gegenseitiges Verständnis und Empathie erfordern. Sie sind quasi aufeinander angewiesen. Probleme mit Nachbarn können ein Bauvorhaben verzögern oder im Falle eines Rechtsstreits verteuern. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn der Nachbar kann als Betroffener eine Baugenehmigung anfechten. Mit den Regelungen des Verwaltungsrechts entfaltet das vom Widerspruch des Nachbarn genehmigte Vorhaben keine aufschiebende Wirkung mehr (§ 212 a BauGB). Der Nachbar hat jedoch die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder dem Verwaltungsgericht einen Aufschub zu beantragen. Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden. Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung beziehungsweise Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften



ten erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Darüber hinaus beschleunigt die Unterschrift des Nachbarn auf dem Antrag, den Plänen und Zeichnungen den



Genehmigungsprozess, da die Genehmigungsbehörde den Bauherrn spätestens mit erteilter Baugenehmigung verpflichtet, den Nachbarn selbst zu benachrichtigen. Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, bedeutet das zwangsläufig noch nicht, dass die

Baugenehmigung nicht erteilt wird. Entscheidend ist hier allein, ob das Bauvorhaben den nachbarschützenden Baunormen entspricht.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse, die die Geschichte und Entwicklung der Menschheit für die Nachwelt veranschaulichen, stehen unter besonderem staatlichen Schutz. Sie sind in der von der Denkmalfachbehörde geführten Denkmalliste aufgeführt.

Wer den Begriff „Kulturdenkmal“ hört, denkt zunächst an Kirchen, alte Rathäuser und Schlösser. Der Erhaltungswert solcher Objekte ist unbestreitbar, niemand möchte diese Gebäude verlieren. Ein Denkmal muss aber nicht unbedingt sehr alt sein. Es gibt Baudenkmale aus den 1950er Jahren, die als Zeitzeugen einer bestimmten Epoche unter Denkmalschutz gestellt wurden. Auch Gärten, Wasserflächen oder auch ganze Gruppen baulicher Anlagen, wie ein-

heitliche Siedlungen und ihr Umfeld, können ein erhaltenswertes Kulturdenkmal darstellen.

Manchmal sind es sogar auf den ersten Blick unscheinbare Objekte, die uns frühere Lebensweisen nahebringen und die Region geprägt haben.

Bei Baumaßnahmen an Kulturdenkmälern muss stets ein Ausgleich zwischen kulturellen, privaten und wirtschaftlichen Interessen gefunden werden. Veränderungen am Denkmal sind grundsätzlich nicht undenkbar. Ziel des Denkmalschutzes ist es vielmehr, Baudenkmale nutzbar und lebendig zu erhalten. Auch eine Modernisierung des Denkmals ist möglich, nur eben nach Absprache und mit Genehmigung. Um eine denkmalrechtliche Genehmigung zu erhalten, muss die Durchführung von Baumaßnahmen vorab schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde beantragt werden. In der Regel erfolgt im Anschluss eine Vor-Ort-Besichtigung und nach Einigung aller Maßnahmen die Erteilung einer denkmalrechtlichen

Genehmigung. Die Aufgaben der unteren Denkmalschutzbehörde nimmt der Landkreis und für Freiberg die Stadt Freiberg wahr. Oberste Denkmalschutzbehörde ist das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR). Sie übt die Rechts- und Fachaufsicht über die Denkmalfachbehörde und die unteren Denkmalschutzbehörden aus. Denkmalfachbehörden sind das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und das Landesamt für Archäologie Sachsen. Aufgaben der Denkmalfachbehörde sind die Erforschung des Denkmalbestandes und seine Erfassung, die denkmalfachliche Beratung von Denkmaleigentümern und Behörden. Die Denkmale werden von der Denkmalfachbehörde in ein für jedermann einsehbares öffentliches Verzeichnis (Denkmalliste) eingetragen. Die Eintragung erfolgt von Amts wegen, auch die Löschungen, wenn die Voraussetzungen entfallen sind. Zur Eintragung oder Löschung kann jedermann Anregungen geben. Die untere Denk-

malschutzbehörde erhält die Liste für ihr Gebiet und informiert die Verfügungsberechtigten unverzüglich über Neueintragungen oder Löschungen. Denkmalsbereiche, zum Beispiel historische Stadt- und Ortskerne oder Siedlungen, werden durch eine Denkmalschutzbehörde unter Schutz gestellt, die die Gemeinde erlässt.

Link zur Denkmalliste: www.lfd.sachsen.de/1406.htm

Wer ein Denkmal instandsetzen, modernisieren, umgestalten, verändern oder in sonstiger Weise in den Denkmalbestand eingreifen will, bedarf gemäß § 12 Abs. 1 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) einer Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (zum Beispiel für den Einbau von Wärmeisolierungen, neuen Fenstern oder beim Anbringen von Werbeträgern oder Satellitenschüsseln usw.). Erfordert die Maßnahme eine Abstimmung nach dem Baurecht, wird über die Genehmigung häufig im Baugenehmigungsverfahren entschieden. Der Schutzsta-

tus umfasst das Denkmal in seinem aktuellen Zustand.



Es gilt der Bestandsschutz. Änderungen (wie beispielsweise Modernisierungsmaßnahmen oder Instandsetzungen) sind möglich, soweit sie denkmalgerecht gestaltet sind.

Die denkmalrechtlichen Anforderungen, die an die Bauvorlagen und die Gebäudegestaltung zu stellen sind, unterscheiden sich meist von den allgemeinen baurechtlich notwendigen Vorlagen. Der zukünftige Bauherr spart nicht nur die Kosten für die Prüfung seines Antrags, sondern beschleunigt auch den Genehmigungsprozess, wenn alle Fragen und Probleme der praktischen Umsetzung des Bauvorhabens zuvor mit der Denkmalschutzbehörde besprochen

wurde.

Auch aus finanziellen Gründen wird eine Abstimmung empfohlen. Denkmaleigentümer können für im Vorfeld mit der Denkmalschutzbehörde vereinbarte und genehmigte Vorhaben steuerliche Abschreibungen oder eine Förderung erhalten. Um nähere Informationen zu Fördermitteln und steuerlichen Vergünstigungen zu erhalten, kann man einen Beratungstermin bei der Denkmalschutzbehörde vereinbaren. Auf Anfrage informiert die untere Denkmalschutzbehörde darüber, welche Unterlagen für die Beantragung einer denkmalchutzrechtlichen Genehmigung erforderlich sind. Für Eigentümer und Objektplaner besteht ein großer Beratungsbedarf, da das Denkmalgesetz trotz der

Vielfalt und Besonderheit von Kulturdenkmälern weder allgemeine Regelungen noch detaillierte Vorgaben enthält. Besonders wichtig ist die Mitwirkung. Eine Beratung ist kostenlos.

Änderungen von Grundstücken oder an Gebäuden

Grundstücksteilung

Gemäß Definition ist die Teilung eine dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil

1. abgeschrieben und
2. als selbstständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken (Grundstücksteilen) eingetragen werden soll.

Die Teilung, sowohl eines

bebauten als auch eines unbebauten Grundstückes, bedarf zu ihrer Wirksamkeit keiner Genehmigung. Nach § 7 SächsBO dürfen durch die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, jedoch keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der SächsBO oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, insbesondere den Vorschriften über die Abstandsflächen, dem Brandschutz und der Erschließung zuwiderlaufen. Eine Teilung hat auch Auswirkungen auf eingetragene Baulasten.

Nutzungsänderung/-erweiterung - An- und Umbau

Die Nutzungsänderung oder -erweiterung von Wohn-



oder Gewerbebauten (zum Beispiel zum Büro, als Praxis oder andere Geschäftszwecke) stellt grundsätzlich eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme dar, auch wenn keine tatsächliche Baumaßnahme erfolgt. Gleiches gilt bei der Änderung des Nutzungszwecks von Gewerbebauten zu Wohnflächen.

Aus der neuen Nutzung können sich ohne Veränderung der Bausubstanz andere oder weitergehende Anforderungen des öffentlichen Baurechts ergeben, wie ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen oder ein Nachweis zusätzlicher sanitärer Anlagen. Gewerbliche Nutzungen können „Unruhe“ in ein Wohngebiet bringen und für die Nachbarschaft unzumutbar sein.

Vor Aufnahme einer neuen Nutzung sollte man sich daher von der Bauaufsichtsbehörde beraten lassen, ob eine Baugenehmigungspflicht gegeben ist und die geplante Nutzungsänderung baurechtliche Probleme birgt.

Für den Ausbau des Dachgeschosses eines Einfami-

lienhauses, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist keine Baugenehmigung erforderlich. Allerdings wird eine Prüfbescheinigung, Statik bzw. Brandschutz erforderlich. Wer plant, ein bestehendes Wohngebäude um- oder auszubauen, sollte sich von der Bauaufsichtsbehörde oder von anderen Fachleuten beraten lassen.

Barrierefreies Bauen

Im Freistaat Sachsen sollen Menschen mit und ohne Benachteiligungen gleichberechtigt, gemeinsam und selbstbestimmt wohnen und leben können.

Menschen mit Benachteiligungen sollen gleichberechtigt bestimmen können, wo und mit wem sie leben wollen. Gebäude sollen so gebaut sein, dass sie für Menschen mit Behinderungen ohne besondere Erschwerung und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Das gilt für den Wohnraum genauso wie für den öffentlichen Raum. Die Sächsische Staatsregierung will die bestehenden Förde-

rungen vom Bund und dem Freistaat nachhaltig und erfolgsversprechend weiter ausbauen. Es sollen wirksame und geeignete Mittel geschaffen werden, um barrierefreie Räume für Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen zu schaffen.

Die bauliche Barrierefreiheit liegt in der Verantwortung des Bauherrn und wird durch verschiedene Gesetze, beispielsweise das Sächsische Baugesetz, geregelt. Sie bestimmt die barrierefreie Gestaltung öffentlicher Räume. Öffentliche Gebäude und die Behörden der Sächsischen Landesregierung werden nach und nach barrierefrei. Auch Maßnahmen wie Hilfen sollten umgesetzt werden. Zukünftig wird bei Entscheidungen zum Denkmalschutz die Barrierefreiheit angemessen hervorgehoben. Bauzuschüsse des Bundes und der Länder ermöglichen es Städten und Gemeinden, Menschen mit und ohne Behinderung einen zunehmend gleichberechtigten barrierefreien Zugang zu öffentlichen Räumen und Privatwohnungen zu ermöglichen.

In Sachsen gibt es mehrere Beratungsstellen, die für dieses Thema als Ansprechpartner zur Verfügung stehen. Hier gibt es umfassende und fachlich fundierte Auskünfte. Vorrang haben behinderte und alte Menschen, aber auch Bauherren, Architekten, Verwaltungen und Institutionen können sich beraten lassen.

Sonderbauten

Gemäß § 51 SächsBO können für besondere Bauvorhaben im Einzelfall besondere Anforderungen festgelegt werden. Zusätzlich zu den Brandschutzanforderungen an Bauteilen aus der Sächsischen Bauordnung sind die Brandschutzanforderungen von Sonderbauten zu beachten. Vereinfachungen sind dagegen zulässig, wenn die brandschutztechnischen Anforderungen der Sächsischen Bauordnung aufgrund der besonderen Art und Nutzung der baulichen Anlagen oder der Region nicht erforderlich sind. In jedem Fall empfiehlt es sich, vor der Einreichung eines Bauantrags einen per-

Beratungsstellen

Sozialverband VdK Sachsen, Schillerstraße 3, 09599 Freiberg
Telefon: 03731-23634, kv-mittelsachsen@vdk.de
www.vdk.de/sachsen

Selbsthilfenetzwerk Sachsen, Michelangelostr. 2, 01217 Dresden

Telefon: 0351/479 350 0, info@lag-selbsthilfe-sachsen.de
www.selbsthilfenetzwerk-sachsen.de

Behindertenverband Leipzig, Bernhard-Göring-Str. 152, 04277 Leipzig

Tel.: 0341 30 65 120, kontakt@behindertenverband-leipzig.de

www.behindertenverband-leipzig.de

sönlichen Beratungstermin zu vereinbaren. Dies gilt insbesondere für bauliche Brandschutzanforderungen.

Definierte Sonderbauten
Sonderbauten können als definierte Sonderbauten bezeichnet werden, die einer besonderen Bauordnung unterliegen. Besondere Anforderungen und Erleichterungen werden in diesen Verordnungen geregelt, die durch die Bauministerkonferenz herausgegeben werden. Teilweise erlassen verschiedene Bundesländer eigene Regelungen nach der Basisverordnung. Bei der Planung und Errichtung baulicher

Anlagen in diesen Bundesländern sind diese an Stelle der Grundverordnung zu beachten.

Zu den geregelten Sonderbauten gehören: Hochhäuser, Versammlungsstätten, Verkaufsstätten ab 800 m² Grundfläche der Verkaufsräume und Ladenstraßen, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten ohne Ferienwohnungen, Schulen, Hochschulen, Industriebauten, die der Produktion oder Lagerung von Produkten oder Gütern dienen. In einzelnen Bundesländern gehören Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pfl-

ge von Personen zu den geregelten Sonderbauten.

Anforderungen an Sonderbauten

Bei Sonderbauten, für die keine Sonderbauvorschriften existieren, können die besonderen Anforderungen und Erleichterungen des § 51 SächsBO nur in einem individuell für das jeweilige Bauvorhaben zugeschnittenen Brandschutzkonzept oder Brandschutznachweis festgelegt werden. Dabei ist gegebenenfalls eine besondere Risikobetrachtung hinsichtlich möglicher Entzündungsquellen, Brandlasten und Gefahren für bestimmte Nutzer und Personengruppen nötig. Zu diesen Sonderbauten zählen:

- Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche,
- bauliche Anlagen höher als 30 Meter,
- Gebäude mit mehr als 1.600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung (ausgenommen Wohngebäude),
- Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von

insgesamt mehr als 800 m², aber nicht mehr als 2.000 m² haben,

- Gebäude mit Büros oder Verwaltungsräumen, die einzeln eine Grundfläche von mindestens 400 m² haben,
- Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen,
- Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,
- Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
- Camping- und Wochenendplätze, Freizeit- und Vergnügungsparks, Fliegende Bauten (soweit sie eine Ausführungsgenehmigung benötigen),
- Regallager, deren Oberkante der Waren/des Lagerguts über 7,50 Meter liegt,
- bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist.

Weitere „besondere“ Bauten

Klein- und Mittelgaragen oder Holzgebäude (bis Ge-



bäudeklasse 4) sind keine Sonderbauten. Nach Auffassung des Gesetzgebers gehen aufgrund hoher Branddichte oder brennbarer Baustoffe der tragenden Teile besondere Gefahren von den Gebäuden aus. Aufgrunddessen wurden an diese Bauwerke besondere Anforderungen gestellt, die aus den dazu erlassenen Verordnungen hervorgehen.

„Schwarzbauten“

Wenn ein Bauwerk „ohne Bauschein“ gebaut wird, spricht man von einem „Schwarzbau“. Auch eine bauliche Erweiterung oder

sonstige Änderung ist ausreichend. Illegal bedeutet hier, dass der Bau, die Erweiterung oder die Änderung ohne die erforderliche Baugenehmigung durchgeführt wurde. Obwohl der Begriff des „Schwarzbaus“ als solcher nicht gesetzlich definiert ist, wird er stets von der heutigen Rechtsprechung kontinuierlich eingesetzt und angewendet. Ebenfalls liegt



ein „Schwarzbau“ vor, wenn gegen die Bauvorschriften verstoßen wird, wie zum Beispiel Standort, Gebäudehöhe, Nutzungsarten, Lärmemission, usw. „Schwarzbauten“ können sowohl im Innen- als auch im Außenbereich vorkommen und sogar ganze Gebäude betreffen. Sowohl Gartenhäuser als auch Wintergärten,

Carports oder überdachte Terrassen sind betroffen. Die Umbaumöglichkeiten sind daher stark eingeschränkt. Selbst kleine Änderungen unterliegen oft strengen gesetzlichen Vorgaben. Wenn ein Gebäude so errichtet ist, dass eine Abweichung als grob und vorsätzlich interpretiert werden kann, kann dieses Gebäude im engeren Sinne als Schwarzbau angesehen werden. Einen Bestandschutz können „Schwarzbauten“ nicht entwickeln; die jeweilige Behörde kann jederzeit den Abriss verlangen. Allerdings kommt es in einigen Fällen vor, dass ein „Schwarzbau“ nachträglich legalisiert werden kann. Möglich ist jedoch auch, dass ein „Schwarzbau“ anlässlich einer Bauordnungsvorkehrung, einer sogenannten Baubeseitigungsverfügung, abgerissen werden muss. Die Vorschriften der deutschen Bauordnung sind umfangreich und unübersichtlich. Der Bund regelt sie im Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung.

Was genau und auf welchen Flächen oder Grundstücken

gebaut werden darf, bestimmen darüber hinaus die Bauleitpläne der Kommunen.

Folgen

Nicht nur Neubauten können illegal gebaut worden sein, auch Baumaßnahmen in Altbauten können sich als Schwarzbauten erweisen. Für Hausbesitzer stellt dies eine böse Überraschung dar, wenn nach Jahrzehnten das Bauamt vor der Tür steht und den Abriss fordert. Das ist häufig schwer nachzuvollziehen, denn wie kann dies verlangt werden, wenn ein Gebäude seit 30 Jahren existiert und nun verboten werden soll. Oftmals gibt es jedoch auch gute Gründe der Baubehörde. Bei der Feststellung eines Schwarzbaus unterscheiden sich die Vorgehensweisen der Baubehörde je nach Schwere des Verstoßes. Dazu gehören die Nutzungsuntersagung, die Stilllegungsverfügung und die Rückbauverfügung.

Nutzungsuntersagung

Wird eine Nutzungsuntersagung verfügt, darf das betroffene Gebäude in der Regel

nicht mehr von seinen Bewohnern genutzt oder weiter bewohnt werden. Diese wird dann erlassen, wenn das Gebäude eine Gefahr für Leib oder Leben darstellt, zum Beispiel einsturzgefährdet ist oder dann, wenn Brandschutzverordnungen und Ausführungsbestimmungen nicht eingehalten worden sind.

Stilllegungsverfügung

Eine Stilllegungsverfügung beinhaltet einen sofortigen Baustopp. Es ist ein Bescheid, der weitere Baumaßnahmen verbietet. Die Stilllegung bedeutet nicht, dass der Weiterbau aussichtslos ist; er kann durchaus noch nachträglich legalisiert werden. Dafür muss sich der Bauherr eine nachträgliche Baugenehmigung einholen. Erst nach der Baugenehmigung kann mit dem Bau fortgefahren werden.

Rückbauverfügung

Die Rückbauverfügung ist die wohl härteste Anordnung. Sie beinhaltet den gesamten Abbruch und das Rückgängigmachen der Er-

richtung. Eine Rückbauverfügung wird im Allgemeinen nur dann erlassen, wenn der Bau nicht genehmigt ist oder die Baugenehmigung nicht ausgeführt wurde und eine nachträgliche Genehmigung nicht möglich ist. Bei diesen Verfügungen ist jedoch ein Ermessen anzuwenden.

Nachträgliche Beantragung einer Genehmigung

Unter Umständen kann für ein ohne Baugenehmigung errichtetes Wohnhaus nachträglich eine Baugenehmigung beziehungsweise ein Unbedenklichkeitstestat eingeholt werden. Bedingung ist, dass das Gebäude nachträglich genehmigungsfähig ist, also den rechtlichen Verordnungen entspricht. Dazu zählt auch der Bebauungsplan mit Befreiung. So stehen die Chancen für ein Wohnhaus, das innerhalb eines Bebauungsplans in einem Wohngebiet errichtet wurde und dessen Vorgaben entspricht, besser als bei einem Wohngebäude, das im Industrie- oder Gewerbegebiet gebaut wurde. Das lässt sich nur nachträg-

lich durch eine Änderung des Bebauungsplans legalisieren. Diese Maßnahme liegt wiederum im Ermessen und in den Händen der zuständigen Gemeinde.



Erneuerbare Energien

Im Umfeld hoher Energiekosten und der Klimaschutzdebatte wird die Reduzierung des Energieverbrauchs nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Altbauten immer wichtiger.

Um die Energieversorgung langfristig und nachhaltig zu sichern und darüber hinaus Lebensqualität und Komfort angemessen zu steigern, ist die nachhaltige Berücksichtigung ökologischer Aspekte wichtiger denn je. Erneuerbare oder regenerative Energiequellen sind natürliche Energiequellen, wie Sonnenstrahlung oder pflanzliche Energiequellen, die sich auf natürliche Weise erneuern. Zu den regenerativen Energiequellen zählen Solar-

Wasser- und Windenergie, Energie aus Biomasse, Geothermie und Fremdwärme sowie Kraft-Wärme-Kopplung. Bezogen auf Maßnahmen/Verwendungen im Zusammenhang mit Energieberatung, regenerative Energien und Wärmedämmung lohnt es sich, die Wirksamkeit der jeweiligen Finanzprogramme zu prüfen. In der Regel können Fachbetriebe bei der Planung oder Umsetzung solcher Maßnahmen helfen. Weitere Informa-

tionen gibt es unter www.erneuerbare-energien.de und www.energie.sachsen.de

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die energetischen Vorgaben an Gebäuden sind im Gebäudeenergiegesetz festgelegt. Das Gesetz löst die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab und fasst deren Inhalte in einer Vorschrift zusammen. Zudem wurden durch die Einführung des GEG die europäischen Anforderungen zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umgesetzt, zum Beispiel auch die Definition der Anforderungen an zu errichten-



de Gebäude als sogenannte „Niedrigenergiegebäude“.

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Zudem gilt ab den 1. Januar 2024 eine Novelle des Gesetzes. Es ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Mit der aktuellen Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum 1. Januar 2024 erfolgt die Umsetzung der sogenannten 65 Prozent-Er-

neuerbare Energien-Vorgabe. Ziel ist es, dass künftig nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen.

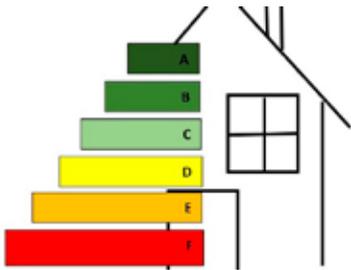
Die seit der Änderung des Gesetzes in 2023 vorgenommenen Regelung, dass ein Neubau dann höchstens 55 Prozent der Primärenergie eines Referenzwerts verbrauchen darf, der für jedes Gebäude individuell ausgerechnet wird, gilt zunächst auch mit der GEG Novelle 2024 fort. Zuvor betrug diese Anforderung noch 75 Prozent.

Die Kriterien für die bauliche Hülle, also die energetische Qualität von Dämmung und Fenstern, wurden für Neubauten im Jahr 2020 gelockert und blieben mit GEG 2023 (zunächst) unverän-

dert. Mit der Novellierung des GEG 2024 sind Geschosdecken zu dämmen. Ebenfalls besteht neu die Pflicht zur Dämmung von Rohrleitungen (Kalt- und Warmwasser) und Armaturen.

Bei der Ermittlung der Energiebilanz des Gebäudes werden neben der Beheizung und Kühlung von Räumen auch die Warmwasserbereitung, der Betrieb von Lüftungsanlagen sowie die für den Betrieb dieser Geräte (zum Beispiel Wärmepumpen, Heizkessel, Regelgeräte) benötigte elektrische Energie berücksichtigt. Zusätzlich muss ein Gebäude bestimmte Vorgaben zum Luftaustausch und zur Minimierung von Wärmebrücken erfüllen. Letzteres sind Gebäudeecken oder Stellen, die weniger gut gedämmt sind. Darüber hinaus bereitet das Gebäudeenergiegesetz Anforderungen an die be-

stehende Klimatechnik und Wärmeschutzmaßnahmen für den Sommer vor. Das GEG trägt außerdem wesentlich dazu bei, ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen und den Bedarf an Heizenergie zu begrenzen. Die Baurechtsbehörde kann sich durch Kontrollen davon überzeugen, ob die Ausführung von Bau- und Installationsmaßnahmen den Nachweisen und Erklärungen



entspricht. Zu diesem Zweck kann sie den Bauherrn und den Eigentümer zur Erteilung der notwendigen Auskünfte und Vorlage der notwendigen Unterlagen verpflichten. Gemäß § 105 des Gebäudeenergiegesetzes kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgesehen werden, wenn ein Baudenkmal über Bausubstanz oder andere

besonders wertvolle Baustoffe verfügt, die nach Bundes- oder Landesrecht besonders geschützt sind und die Erfüllungsanforderungen des GEG die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen. Zudem sind Abweichungen vom GEG nach § 102 GEG durch die untere Bauaufsichtsbehörde möglich.

Die Erfüllungserklärung

Mit dem GEG wurde die „Erfüllungserklärung“ eingeführt. Die Erfüllungserklärung nach § 92 GEG dient bei genehmigungspflichtigen Neubauten oder Sanierungen dem Nachweis der Einhaltung des GEG und unterscheidet sich damit vom Energieausweis, der lediglich als informatorisches Marktinstrument dient. Die Einzelheiten zu den Inhalten und zum Verfahren werden zukünftig in der GEG-Durchführungsverordnung (GEG-DVO) geregelt. Das Umweltministerium stellt Muster für

Erfüllungserklärungen zur Verfügung.

Für ein zu errichtendes Gebäude oder bei GEG-relevanten Änderungen an bestehenden Gebäuden, für die auch noch ein Gesamtnachweis nach GEG zu führen ist, hat der Bauherr oder Eigentümer der nach Landesrecht zuständigen Behörde durch eine Erfüllungserklärung nachzuweisen oder zu bescheinigen, dass die Anforderungen dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Erfüllungserklärung ist nach Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen, soweit das Landesrecht nicht einen anderen Zeitpunkt der Vorlage bestimmt.

Die Erfüllungserklärung bewertet und gibt eine energetische Auskunft über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes, um einen Vergleich zwischen Gebäuden zu ermöglichen. Für Neubauten und im Falle von Gesamtnachweisen bei Änderung bestehender Gebäude muss die Erfüllungserklärung die Berechnungen und alle zur Überprüfung der Berechnungen erforderlichen Angaben enthalten. Sie muss unter

Beachtung der Berechnungsvorgaben und der technischen Anforderungen und Randbedingungen, die das GEG vorgibt, ausgestellt werden. Details zum Umfang der Nachweispflicht bestimmt das Landesrecht.

Änderungen der GEG Novelle 2024

Mit der GEG Novelle 2024 (Stand 10.10.2023) ändert sich auch in Teilen die Rechtslage, welche maßgeblich die Heizungen betrifft. Das bedeutet für viele Eigentümer einige Änderungen. Vorbehaltlich weiterer Änderungen im Gebäude-Energie-Recht die wesentlichen Änderungen zusammengefasst:

- » Die Novelle tritt am 1. Januar 2024 in Kraft und betrifft vorwiegend Neubauten.
- » Neubauten und neue Baugebiete müssen ab 2024 Heizungen einbauen, die mit 65 Prozent erneuerbare Energie beheizt werden.
- » Für Altbauten und für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten, die

zu Kommunen mit über 100.000 Einwohnern zählen, gilt die Verpflichtung ab dem 1. Juli 2026.

- » Für Kommunen unter 100.000 Einwohnern müssen die Anforderungen ab dem 1. Juli 2028 erfüllt werden.
- » Abweichende Fristen sind bei kommunaler Wärmeplanung möglich.
- » Betrieb und die Reparatur von Öl- und Gasheizungen ist generell (nur) noch bis 2044 möglich.
- » Für Kommunen unter 100.000 Einwohner ist es allenfalls noch erlaubt, bis 30. Juni 2028 eine Gas- oder Ölheizung einzubauen, jedoch mit steigendem Anteil an Wasserstoff oder Biogas, die Zeiträume sind zeitlich gestaffelt.
- » Sofern eine Heizung irreparabile Schäden aufweist, darf eine Mietheizung für 5 Jahre benutzt werden. Gasetagenheizungen dürfen noch für weitere 13 Jahre betrieben werden, wenn es jedoch bereits ein Wärmenetz gibt, verkürzt sich dieser Zeitraum auf ma-

ximal 10 Jahre. Weiterhin gibt es unabhängig von Sanierungen Pflichten für Modernisierung und Erneuerung, die innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des neuen GEG 2024 zu erfüllen sind.

- » Ausnahmen: Sind Eigentümer vor Februar 2002 in Einfamilien- oder Zweifamilienhaus eingezogen, gilt „Bestandsschutz“. Ist das nicht der Fall müssen Heizungen, die keinen Brennwert- oder Niederdruckkessel haben und älter als 30 Jahre sind, ausgetauscht werden
- » eine Dämmung von Heizungs- und Warmwasserrohren in unbeheizten Räumen ist verpflichtend.
- » Unbeheizte Dachräume müssen komplett gedämmt werden.
- » Grundsätzlich besteht nach Erwerb einer Immobilie energetische Modernisierungspflicht. Die Alteigentümer müssen einen gültigen Energieausweis vorlegen. Auch Erben sind betroffen.
- » Ausdrücklich empfohlen wird die Hinzuziehung

eines Energieberaters und Fachplaners.

Fördermöglichkeiten:

Es wird auf die „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“, Zuschüsse für klimafreundliche Heizungen mit Grundförderung und weiteren Fördermöglichkeiten verwiesen. Des Weiteren gibt es einen Klima-Geschwindigkeitsbonus für Selbstnutzer. Auf einen 5 Prozent Innovationsbonus für die Verwendung von natürlichen Kältemitteln in einer Wärmepumpe wird ebenso hingewiesen. Zudem gibt es vergünstigte Kreditangebote. Erkunden Sie sich beim Energieberater, Ihrer Bank, Ihrer Wohnungsgesellschaft oder der Verbraucherzentrale.

Solarthermie

Eine Solarthermieanlage wandelt Sonnenenergie in Wärme um. Diese Wärme wird zum Erhitzen des Trinkwassers oder zum Heizen genutzt. Dazu werden sogenannte Sonnenkollektoren auf das Hausdach montiert

und mit der Heizanlage im Keller verbunden. Die Technik für Solarthermie gilt als weitgehend ausgereift und Sonne scheint in ganz Deutschland ausreichend. In der Regel deckt eine Solarthermieanlage den Bedarf an Heizenergie nicht vollständig, sondern wird mit einer herkömmlichen Heizung kombiniert. In sogenannten Sonnenhäusern ist die Solarthermie hingegen die wichtigste oder sogar einzige Heizquelle im Haus. Wegen des enormen Bedarfs an Speichervolumen und Kollektorfläche wird dieses Konzept allerdings eher selten umgesetzt.

Solarthermie oder Photovoltaik?

Solarthermieanlagen wandeln Sonnenenergie in Wärme um. Photovoltaikanlagen erzeugen Strom aus Sonnenlicht. Dabei nutzen sie den physikalischen Effekt der Verarbeitung von Strom zu Licht mittels Leuchtdioden – nur umgekehrt. Der erzeugte Strom kann entweder im Haushalt verbraucht oder in das öffentliche Strom-

netz eingespeist werden. Bei einer Solarthermieanlage hingegen wird vor allem im Sommer mehr Sonnenenergie gesammelt, als genutzt werden kann. Denn die im Haushalt nicht benötigte Wärme kann derzeit nicht in öffentliche Wärmenetze eingespeist werden. Darüber hinaus ist die Speicherkapazität der meisten Systeme nicht groß genug, um diese Wärme über längere Zeiträume zu speichern.

Geothermie

Geothermie bedeutet „Erdwärme“. Im weit gefassten Sinn ist damit die in unserem Planeten gespeicherte bzw. von ihm erzeugte Wärmeenergie gemeint. Im engeren Sinn bezeichnet Geothermie die im zugänglichen Teil der Erdkruste gespeicherte Wärmeenergie und ihre anwendungstechnische Gewinnung beziehungsweise Nutzbarmachung (beispielsweise zum Heizen oder zur Stromerzeugung). Die Wärme speist sich aus dem kontinuierlich fließenden Wärmestrom vom heißen Erdinnern

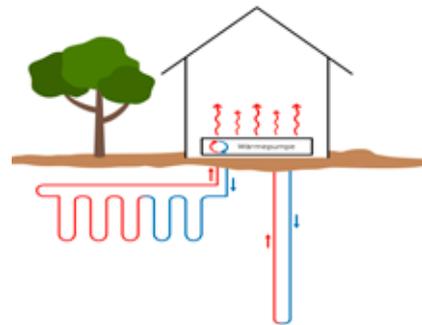
hin zur kalten Erdoberfläche. Oberflächennahe Geothermie bezieht sich auf Nutzung der Erdwärme aus bis zu circa 400 Meter Tiefe mittels Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren oder durch flache Grundwasserbrunnen. Während die obersten zehn bis 15 Meter unterhalb der Erdoberfläche noch durch jahreszeitliche Temperaturschwankungen durch den solaren Eintrag (im Wesentlichen über das einsickernde Regenwasser) geprägt sind, zeigen sich die Temperaturen im Erdreich ab einer Tiefe von etwa 15 Meter über das Jahr hinweg nahezu konstant. Die Temperatur nimmt zur Tiefe hin kontinuierlich mit durchschnittlich circa 3 °C je 100 Meter zu. Bereits die relativ geringen Temperaturen des Bodens, des Gesteins oder des Grundwassers nahe der Erdoberfläche können mittels Wärmepumpe für eine Wärmeversorgung nutzbar gemacht werden. Wer weder den Aufwand noch die Kosten der Bohrungen scheut, genießt hinterher eine Wärmepumpe mit top Wirkungsgrad als alleinige

Heizung fürs Haus. Je nach Heizbedarf, Klima und Boden werden im Abstand von mindestens sechs Meter zwei bis zu 100 Meter tiefe und 15 Zentimeter große Löcher für die Erdwärme-Sonden senkrecht in den Boden gebohrt. Die Sonden selbst bestehen aus Kunststoffrohren, in denen die „Sole“ zirkuliert. Die Sole ist ein Gemisch aus Wasser und Frostschutzmittel. Dieses entzieht dem Boden Wärme und gibt sie über einen Wärmetauscher an die Wärmepumpe ab. Im Inneren der Pumpe wird die Temperatur mechanisch nochmals erhöht und die Wärme dann ans Heizsystem übertragen. Erdwärmesonden bringen es auf eine Entzugsleistung von 30 bis 100 Watt pro Tiefenmeter. Auf jeden Fall wird eine Wärmepumpe benötigt, für deren Betrieb Strom gebraucht wird. Im Auge haben sollte man daher die Stromkosten einer solchen Anlage - bei weiter steigenden Preisen ein nicht unerheblicher Kostenfaktor. Wer Erdwärme nutzen möchte, ist gut beraten rechtzeitig die zuständige

Wasserbehörde zu konsultieren.

Zusätzliche Regelungen:

» Für Bau / Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen: Es besteht immer eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht für das Einbringen und Nutzen der



Erdwärmesonde durch die untere Wasserbehörde. Die Anzeige dafür wird durch das beauftragte Bohrunternehmen über das Internetportal Elba. Sax eingestellt, wodurch alle notwendigen Behörden beteiligt werden. Bei allen Verfahren wird stets das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie beteiligt, bei Vorhandensein von Altbergbau das Sächsische

Oberbergamt und bei Bohrungen tiefer als 100 Meter zusätzlich das Bundesamt für die Sicherheit der nuklearen Entsorgung. Einschränkungen ergeben sich generell bei Vorhaben in Wasserschutzgebieten. Die Beantragung erfolgt mit Bauantrag (Schalldatenblätter, Nennleistung).

- » Für Bau / Betrieb von Erdwärmekollektoren: Abhängig von den besonderen Gegebenheiten des Standortes kann es im Einzelfall erforderlich sein, das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bei der unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Anlagen der Kleinwindenergie

Windkraft hat einen Anteil von knapp 24 Prozent am deutschen Stromverbrauch und ist damit die wichtigste Quelle für erneuerbaren Strom. Solarstrom macht hingegen nur etwa 10 Prozent des deutschen Strombedarfs aus. Während Solaranlagen auf Hausdächern verbreitet sind, sieht man Windkraft nur

sehr selten im Privatbereich. Eine Kleinwindkraftanlage oder auch Kleinwindenergieanlage funktioniert vom Grundprinzip genauso wie ein großes Windrad: Sie wandelt die Energie des Windes in Strom um. Dies geschieht hauptsächlich durch einen Rotor, der bei ausreichend Wind angetrieben wird und sich zu drehen beginnt. Anschließend wird die Bewegungsenergie des Rotors über eine Antriebswelle und ein Getriebe zum Generator geleitet und dort in Gleichstrom umgewandelt. Da viele Haushaltsgeräte und auch das Stromnetz mit Wechselstrom arbeiten, wird der erzeugte Gleichstrom im nächsten Schritt mithilfe eines Wechselrichters in Wechselstrom umgewandelt. Schließlich kann der Strom im Haus genutzt oder gegen eine Einspeisevergütung ins Netz geleitet werden.

In Abhängigkeit von der Ausrichtung der Drehachse werden unterschiedliche Rortypen verwendet, von denen es zwei Bauformen gibt:

- » Horizontale Windkraftanlagen: typische Optik eines

Windrads, die Rotorblätter drehen sich um eine horizontale Achse, passen sich der Windrichtung an, hoher Wirkungsgrad

- » Vertikale Windkraftanlage: die Rotorblätter drehen sich um eine vertikale Achse, passen sich nicht der Windrichtung an, geräuscharm, wenig Vibration, geringer Wirkungsgrad
- In Sachsen ist es möglich, kleine Windräder mit einer Gesamthöhe unter zehn Meter ohne Baugenehmigung außerhalb eines reinen Wohngebietes aufzustellen. Wenn in zehn Meter Höhe nicht genug Wind vorhanden ist, macht eine Windanlage keinen Sinn. Mit einem höheren Mast kommt man in stärkeren Wind, dann aber in Verbindung mit einer Baugenehmigung.

Ein gewisser Abstand von Kleinwindanlagen zu Bauwerken ist nicht nur in eigenem Interesse, sondern wird auch gesetzlich gefordert. Die Abstandsflächen werden in § 6 SächsBO definiert. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich je nach Höhe der Anlage und wird vom Mastfuß bis

zur höchsten Flügelspitze gemessen.

Der Abstand muss 40 Prozent der Anlagenhöhe betragen, aber mindestens drei Meter. Genau wie bei einer Solaranlage gibt es für die Einspeisung von Windstrom eine Vergütung.

Luft-Wärmepumpen (LWP)

Die Wärmepumpe ist eine effiziente Alternative zu Gas- und Ölheizungen. Sie kann im Neubau, aber auch im Zuge der energetischen Modernisierung von älteren Häusern eingesetzt werden.

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe nutzt die Umgebungsluft als Wärmequelle, um beispielsweise ein komplettes Gebäude mit Wärme zu versorgen. Demgegenüber nutzt die Erdwärmepumpe die im Erdreich gespeicherte Wärme zur Raumheizung oder Warmwasserbereitung. Wichtig ist, nicht nur das eigene Grundstück, sondern auch mögliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu beachten. Bei der Planung kann hierbei die VDI-Richtli-

nie 4645 mit zu Rate gezogen werden.

Wärmepumpenanlagen sind nach SächsBO als sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung im Regelfall verfahrensfrei zu errichten. Dennoch haben Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen diese nach § 22 BImSchG so zu errichten, dass einerseits von diesen schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und andererseits unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zur Beurteilung wird dazu regelmäßig die TA-Lärm herangezogen. Den unteren Immissionsschutzbehörden steht seit 2013 für die Einzelfallbeurteilung von Geräuscheinwirkungen der Bund-Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) erarbeitete Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten zur Verfügung. Bereits bei der Planung sollte dieser Leitfaden Anwendung finden, um somit potentiellen Ärger durch Lärmemissio-

nen zu verhindern.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Anlagen zur Nutzung von Erdwärme generell der Anzeige und Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises bedürfen (gemäß Wasserhaushaltsgesetz) sowie in speziellen Fällen (Bohrtiefen ab 100 Meter bzw. Nutzung des Bodenschatzes „Erdwärme“ außerhalb des eigenen Grundstücks) einer bergrechtlichen Genehmigung beim Sächsischen Oberbergamt (gemäß Bundesberggesetz). Die Erdaufschlüsse müssen vor Beginn der Arbeiten und nach Vorliegen der Ergebnisse beim Geologischen Dienst (Lagerstättengesetz) angezeigt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren werden LWP mit geprüft, soweit sie Gegenstand des Bauantrages sind. Vor allem hinsichtlich der Lärmeinwirkung auf benachbarte Bauungen. Es kommen dann Einzelnachweise in Betracht, zum Beispiel Schalldatenblätter, Angaben zur technischen Einhausung, gegebenenfalls Schalleinmessung oder Lärm-schutzauflagen.

Die Bau- und Grünfibel

Eine webbasierte Informationsplattform für ländliches Bauen

Der Landkreis Mittelsachsen steht vor den Herausforderungen des demografischen Wandels und veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dies erfordert einerseits den Erhalt traditioneller Siedlungslandschaften und Ortsbilder, gleichzeitig aber auch die Berücksichtigung der veränderten Lebensbedürfnisse der Einwohner.

Dazu hat das Referat Bauantragsbearbeitung in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Dresden die Bau- und Grünfibel erarbeitet. Sie bietet einer Vielzahl von Interessenten spezielle Informationen zu innovativen Lösungen im ländlichen Bauwesen. Dabei gilt es, die Baukultur und Grüngestaltung zusammen zu denken, für sie zu sensibilisieren, sowie individuell für die unterschiedliche Dorf- und Weilerformen Mittelsachsens zu informieren. Angesprochen werden

sowohl private Bauherren als auch die Kommunen. Das zentrale Anliegen der Bau- und Grünfibel ist die Formulierung von Planungs- und Beurteilungshilfen für die künftige Dorfentwicklung, welche in einem partizipativen Prozess mit vielen verschiedenen Akteuren entwickelt wurde.

Mittelsächsische Bauleitlinien

Die Leitlinien und Entwicklungsstrategien des Landkreises sollen übergreifend für alle unterschiedlichen Siedlungsformen des Landkreises bei der Standortgenehmigung und Bauzulassungspraxis Berücksichtigung finden und als Grundlage für die kommunale Bauleitplanung genutzt werden. Ihr Ziel ist es, die gestalterische und bauliche Integration des Gebäudes aus baurechtlicher Sicht an der Beschaffenheit der Umgebung auszurichten,

wobei der städtebauliche Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung angewendet wird. Die Leitlinien folgen der Intention, die Städte und Dörfer des Landkreises, insbesondere in ihren Kernlagen, zu entwickeln, zu stärken und insgesamt lebenswerter zu gestalten und korrespondieren zugleich mit der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes und der Länder, die Flächeninanspruchnahme im Interesse des Klimaschutzes und der Bodenschutzklausel deutlich zu reduzieren.

Ziel der Plangenehmigungs- und Baugenehmigungsbehörde ist es, sicherzustellen, dass es nicht zu „beliebig austauschbaren“ bebauten Flächen kommt. Baugebiete sollen eine regionale und lokale Identität schaffen. Dazu gehört die Orientierung am bestehenden örtlichen Siedlungstyp und an der Bauweise in der Umgebung. Übermäßige Planungsvorschriften in Bebauungsplänen wurden weniger, dafür aber

klarer in den örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf Grundriss, Anzahl der Stockwerke, Maßstab der Umgebungsbebauung sowie die Dachform. Auf eine moderne Formensprache wird Rücksicht genommen.

Die Einbeziehung von Einfamilienhäusern auf Außenbereichsflächen in den Innenbereich darf nur ergänzend erfolgen und muss der Siedlungsform entsprechen. Neu entstehende Baukörper sollen vorsichtig und planerisch sorgsam in die Ortsrandbebauung integriert werden. Das betrifft den Standort, die bauliche Gestaltung des Gebäudes und die Begrünung der Außenanlagen und Freiflächen.

Die bauliche Entwicklung beachtet den Biotopschutz und nimmt Rücksicht auf Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Bei wesentlichen Umbauten und Rückbauvorhaben sollen ortsspezifische oder regionaltypische Bauelemente und Baustoffe für eine spätere Nachnutzung und Wiederverwendung gesichert werden. Möglich-



keiten und Maßnahmen von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Fassaden werden durch Bauherr und Planer verstärkt geprüft. Diese sollen sich entsprechend den Siedlungsleitlinien der Bau- und Grünfibeln einfügen. Die Sicherung von Grünordnungsmaßnahmen und der Bau von leistungsfähigen, bedarfsgerechten Erschließungsanlagen soll vor Beginn der einzelnen Eigen-



heimbebauungen erfolgen. Dies soll in Bebauungsplänen oder durch Baulast gesichert werden. Die Gestaltung der Randbegrünung von Baugebieten und Einzelvorhaben wird in den Kulturlandschaftsraum eingepflegt.

Bauen mit Lehm

Bei der Suche nach ökolo-

gisch verträglicheren und regional verfügbaren Baustoffoptionen, die gleichzeitig den Herausforderungen der heutigen Baubiologie gerecht werden, wird die traditionelle Lehmbautechnik heute wieder besonders hochgeschätzt. Die Nutzung von Baulehm geht längst über die einfache Reparatur von Fachwerkhäusern hinaus. Je nachdem, welchen der vielen Vorteile von Lehmwerkstoffen man nutzen möchte (zum Beispiel Verbesserung des Raumklimas) und je nach Art der auszuführenden Baumaßnahmen kann aus einer breiten Palette moderner und traditioneller Lehmbaumaterialien ausgewählt werden.

Regionaltypische Natursteine

In den historischen Gebäuden Mittelsachsens finden sich viele unterschiedliche Gesteinsarten, die das Erscheinungsbild von Dörfern und Städten maßgeblich prägen. Die Natursteine Mittelsachsens wurden früher lokal in großen und vielen kleinen

Steinbrüchen abgebaut und dann konstruktiv und dekorativ in Gebäudefassaden, sowie im Garten- und Landschaftsbau eingesetzt. Die vier Natursteinregionen Mittelsachsens lassen sich durch folgende Naturgesteinsarten unterscheiden: Dolomit, Sandstein, Granit, Schiefer, Porphyrt und Gneis. Heute ist das Angebot von Natursteinen groß und aus aller Welt können Materialien verschiedenster Farben und Qualitäten bestellt werden. Die ländliche Baukultur war ein Spiegel regionaler Geologie, im Gegensatz zum städtischen Bauen.

Solarenergie und Baukultur

Die Sonne für sich arbeiten lassen, unabhängiger vom Energiemarkt werden, zum Klimaschutz beitragen und langfristig sparen – wer möchte das nicht? Mehr denn je denken Hausbesitzer über die Installation von Solaranlagen nach. Gerade bei Altbauten sind aber auch baukulturelle und gestalterische Aspekte sowie gegebene

nenfalls der Denkmalschutz von Bedeutung.

Die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild liebevoll bewahrter ländlicher Bauten haben aufgrund ihrer Eigenart einen großen Wert für die Erinnerungskultur und Identifikation der Bewohner. Ziel muss es also sein, Sonnenenergienutzung und die Bewahrung baukulturellen Besonderheiten, wie auch harmonischer Ortsbilder zu gewährleisten.

Ob sich Solaranlagen harmonisch in das Erscheinungsbild ländlicher Bauten und Orte einfügen, hängt von unterschiedlichen und von Fall zu Fall verschiedenen ausgeprägter Kriterien ab:

- » Wie sichtbar ist die Anlage vom öffentlichen Raum aus?
- » Welche Fernwirkung hat die Anlage, abhängig von Lage, Stellung und Größe des Gebäudes, der umgebenden Bebauung und Topographie des Geländes?
- » Wie stark spiegeln sich die Kollektoren?
- » Wie gut ist die Anlage in der Dachhaut integriert?
- » Welchen baukulturellen

Wert hat das Gebäude? Ist beispielsweise für die Werterhaltung nur die äußere Gestalt entscheidend oder auch die konstruktive Ausführung? Handelt es sich um ein Denkmal?

- » Beeinflusst das Erscheinungsbild des Gebäudes ein baukulturell wertvolles Objekt oder Ensemble in seiner Umgebung?
- » Wie dominant erscheint das Gebäude im Baugefüge des Ortes?
- » Handelt es sich um ein einzigartiges Gebäude oder gibt es ähnliche Gebäude?
- » Handelt es sich um ein Haupt- oder Nebengebäude, dient es Wohnzwecken?

Bei der Installation von Solaranlagen in Neubauten, insbesondere aber in historischen Gebäuden, gilt: „Je unauffälliger, desto besser“. Generell gilt, dass der optische Eindruck insbesondere vom öffentlichen Raum aus erhalten bleiben soll. Für die Errichtung von Solaranlagen ist in den meisten Fällen keine

Genehmigung erforderlich. Bei Baudenkmalen allerdings bedarf sie einer denkmalrechtlich genehmigung.



Genehmigung. Ohne Einwilligung der Unteren Denkmalschutzbehörde sind Veränderungen an Baudenkmalen nicht zulässig.

Soll eine Solaranlage auf einem denkmalgeschützten Gebäude installiert werden, ist eine gute Kommunikation und frühzeitige Einbindung der Behörden in die Planung unerlässlich, um Interessenkonflikte zu vermeiden.

Siedlungsräumliche Gestaltungsform

Ländliche Siedlungen sind selten in historisch reiner Struktur erhalten. Der Verfall ungenutzter Gebäude lässt sich nur schwer verhindern

und damit hinterlassen sie bauliche Lücken, die nicht immer durch Neubauten ersetzt wurden. Andererseits entstehen Neubebauungen auch außerhalb historischer Strukturen.

Die heute anzutreffende Struktur der dörflichen Siedlungen ist überwiegend heterogen. Für die angestrebte Weiterentwicklung ist neben dem reinen baulichen Zusammenhang auch die Qualität des Gebietes als ebenso wichtiges Merkmal zu berücksichtigen. Ländliche Ortsteile sind Ausdruck einer organischen Bauweise und bieten Raum für eine angemessene Fortentwicklung. Im Landkreis Mittelsachsen sind folgende Formen von Siedlungen und Städten vertreten:

Siedlungsformen

» Bauernweiler: punktförmige Ansiedlungen abseits großer Erschließungsstraßen, drei bis fünf Einzelgehöfte gruppieren sich auf gedrunghenen Parzellen locker zueinander; Beispiele: Austerwitz (Zschaitz-Ottewig),

Döhlen (Ostrau)

» Gassendorf: Leitelement der Siedlung ist eine Straße oder ein Weg (Gasse); größere Siedlungen mit in der Regel über zwölf Gehöften auf kurzen bis langgezogenen rechteckigen Parzellen, die sich etwa senkrecht an der Gasse orientieren; Beispiele: Forchheim (Döbeln), Zschaagwitz (Seelitz)

» Gutsweiler: Kleinsiedlung bestehend aus einem in der Regel sehr großen zentralen und dominanten Einzelgehöft (z. B. Rittergut, Vorwerk, Gutshof, Herrenhaus) und zugeordneten kleinen Häuslerstätten; Beispiele: Hohenlauff (Roßwein), Trebanitz (Ostrau)

» Kleinst- und Streusiedlung: lockere Ansammlung von einzelnen Gehöften mit weiträumigen Parzellen ohne einheitlichen Grundriss; Beispiele: Heidelberg (Neuhausen), Drehfeld (Reinsberg)

» Platzdorf: Gehöfte reihen sich um einen zentralen, platzartigen Dorfmittelpunkt, der ursprünglich

gemeinschaftlich als Freifläche genutzt wurde; Beispiele: Himmelhartha (Lunzenau), Aitzendorf (Geringswalde)

» Rundweiler: liegen in der Regel abseits von Hauptverkehrswegen und sind an diese meist nur durch einen kleinen, untergeordneten Erschließungsweg, meist eine Sackgasse, angebunden; Beispiele: Kralapp (Zettlitz), Wittgendorf (Rochlitz)

» Straßendorf: durchgehende Straße mit in der Regel dicht aneinander stehenden Gehöften; Beispiele: Corba (Wechselburg), Strocken (Großweitzschen)

» Waldhufendorf: Leitelement bildet ein langgestrecktes Tal mit einem Bach und in der Regel parallel dazu einer durchgehenden Erschließungsstraße (zweispurig, kurvenreich, mit Engstellen, ohne Fußweg; Beispiele: Moosheim (Rossau), Leutenhain (Königsfeld))

Häufig gestellte Fragen

Allgemein

Was ist ein Flächennutzungsplan?

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist eine grafische Darstellung des Gemeindegebiets, aus der die gesamte Bodennutzung der jeweiligen Gemeinde hervorgeht. Dabei werden Wohngebiete, Gewerbegebiete und Ackerflächen dargestellt. Zudem bildet er den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan zu entwickeln ist. (Seite 7)

Was ist ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan (B-Plan) ist eine Ortsbausatzung und ein verbindlicher Bauleitplan. In einem B-Plan sind die Regelungen über die mögliche Bebauung und ihre Art und Weise von genau definierten Grundstücken geregelt. Er enthält zudem Bestimmungen zur Nutzung der Grundstücke. Die jeweilige Gemeinde, in der die betreffenden Grundstücke liegen, erlässt

den B-Plan als Satzung. (Seite 7)

Was ist im Bebauungsplan geregelt?

Der Inhalt eines B-Plans wird gemäß § 9 BauGB geregelt. Auf insgesamt 26 Punkte kann dementsprechend Bezug genommen werden, unter anderem

- ob sich ein Grundstück in einem reinen Wohngebiet oder in einem Gewerbegebiet befindet
- mit wie vielen Stockwerken oder in welcher Höhe ein Haus errichtet werden darf
- welche Flächenversiegelung zulässig ist und wie dicht die Bebauung auf dem Grundstück sein darf
- wie die Baugrenzen und Baulinien verlaufen.

Dazu kommen oft ergänzende Auflagen zur einheitlichen Ortsgestaltung wie Dachformen, Dachneigung, Farben, Materialien oder sogar bestimmte Haustypen. Teilweise sind sogar Stellplätze für PKW, Spielplätze und Stellflächen

für Mülltonnen geregelt. Frei bestimmen dürfen Bauherren nur das, was nicht im B-Plan geregelt ist. Deshalb ist der Blick in den Bebauungsplan vor allem für diejenigen unverzichtbar, die genaue Vorstellungen davon haben, wie ihr Haus aussehen soll.

Was ist eine Bauplanmappe?

Die Bauplanmappe ist eine Projektvorlage des gewünschten Bauwerks durch einen Architekten. In der Bauplanmappe sind die Bauvorlagen gebündelt.

Was ist ein Grünordnungsplan?

Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Beitrag der Landschaftsplanung als Teil des Bebauungsplanes. Darin werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert und somit parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Planungsamt erarbeitet. (Seite 8)

Was sind die wesentlichen Ziele eines Grünordnungsplanes?

- die weitgehende Erhaltung von Grün-, Knick- und Baum-

bestand

- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
- die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
- die Begrünung der Straßenräume
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes.

Was bedeutet bebaubares Land oder Bauland?

Im Gegensatz zu Ackerland oder Bauerwartungsland handelt es sich bei Bauland um ein Grundstück, auf dem eine Bebauung bodenrechtlich zulässig ist.

Hierzu muss es als Bauland in aller Regel im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der jeweiligen Kommune ausgewiesen sein oder im sogenannten Innenbereich liegen.

Das Grundstück muss nur noch von der Kommune erschlossen werden.

Was ist baureifes Land?

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Dazu gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet.

Was ist ein Bauvorhaben?

Ein Bauvorhaben ist die konkrete Absicht, ein Bauwerk zu errichten oder zu ändern. Bauvorhaben bedürfen in der Regel einer Genehmigung oder zumindest einer Anzeige des Vorhabens. Für die Genehmigung muss ein Bauantrag gestellt werden.

Was ist der Unterschied zwischen einer Änderung und einer Nutzungsänderung?

Als Änderung gilt jede bauliche Änderung der Anlage, also tatsächliche Baumaß-

nahmen an der Substanz, wie der Umbau, der Ausbau, die Erweiterung oder die Verkleinerung einer bereits vorhandenen Anlage.

Eine Nutzungsänderung bedeutet, dass die Anlage als solche bestehen bleibt, aber man sie anders verwendet, beispielsweise aus einem Kinderzimmer ein Büro oder aus einem Verkaufsladen eine Gaststätte macht.

Was ist die zulässige Art der baulichen Nutzung?

Hierunter versteht man, welche Arten der Gebäudenutzung im Gebiet erlaubt sind, sei es nun ein Gebiet mit Wohnhäusern und allenfalls einzelnen nichtstörenden Betrieben oder ein Industriegebiet mit Fabriken und Lagerhallen. Die verschiedenen Gebietsarten und die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus den §§ 1 bis 15 der Bauordnungsverordnung.

Was ist das Maß der baulichen Nutzung?

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, wieviel auf einer bestimmten Grundstücksfläche bebaut werden

kann. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Teil des Grundstücks bebaut werden darf und die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Nutzfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße errichtet werden dürfen. Einen Rahmen hierfür geben die §§ 16 bis 21a Bau-nutzungsverordnung vor.

Was sind die überbaubaren Grundstücksflächen?

Die überbaubaren Grundstücksflächen legen nicht nur fest, wie viele Quadratmeter überbaut werden dürfen (gehört zum Maß der baulichen Nutzung), sondern, wo genau gebaut werden darf. Gemäß § 23 BauNVO kann dies durch das Vorschreiben von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen geschehen. So wurde beispielsweise in dörflichen Gebieten früher teilweise verboten, in der „zweiten Reihe“ zu bauen. Im innerstädtischen Bereich wird dagegen häufig eine Baulinie festgesetzt, sodass alle Häuser in einer Straße den gleichen Abstand zur Straße haben

Was versteht man unter Verkehrsflächen?

Dazu gehören zum Beispiel Fußgängerbereiche, Parkplätze oder Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge. Die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden.

Was bedeutet Erschließung?

Die Erschließung eines Bauvorhabens bedeutet im Wesentlichen dessen Anschluss an die Zivilisation: Die Verkehrsanbindung (Zuwegung), die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Elektrizitätsversorgung. (Seite 13)

Wann ist die Erschließung gesichert?

Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die Sicherung der Erschließung. Diese muss im Moment des Bauantrags noch nicht vorhanden sein, aber bis zur Fertigstellung des Baus hergestellt werden können. Beispiel: Die Feuerwehrzufahrt muss noch nicht vorhanden sein, es muss aber bereits klar sein, dass ein bestimmter

Streifen des Grundstücks hierfür frei und auch befahrbar bleibt. Die Wasserrohre müssen noch nicht verlegt sein, es muss aber ein Konzept für den Anschluss geben.

Was bedeutet Baulast?

Die Baulast ist eine grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde. Es handelt sich um eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung für ein auf das Grundstück bezogenes Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Baulasterklärung belastet also in der Regel ein Grundstück zugunsten eines anderen Grundstücks.

Die Baulast dient in der Regel zur Ausräumung von Genehmigungshindernissen, die eine Erteilung einer Baugenehmigung ermöglicht. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Was ist ein Baulastenverzeichnis?

Dies ist ein Verzeichnis außerhalb des Grundbuchs, welches bei der Bauaufsicht geführt wird und dort eingesehen werden kann.

Wann endet eine Baulast?

Obwohl die Baulast freiwillig begründet wurde, kann sie nur aufgrund eines Verzichts der Baubehörde wieder aufgehoben werden. Auf Verzicht durch Löschung besteht ein Anspruch nur dann, wenn das öffentliche Bedürfnis an der Baulast nicht mehr besteht (wenn das Gebäude zum Beispiel abgerissen wurde).

Was bedeutet Zuwegung?

Die Zuwegung ist ein Teil der Verkehrsanbindung, nämlich die Erreichbarkeit des Hauses für Fahrzeuge, insbesondere Rettungskräfte. Dafür genügt auch ein Privatweg. Ohne Zuwegung ist die Erschließung nicht gesichert, das Bauvorhaben damit also unzulässig.

Was bedeutet die Wahrung des Gebietscharakters?

Grundsätzlich müssen die

Baubehörden den im Bebauungsplan festgesetzten Charakter des Gebiets wahren. Gleiches gilt für den Innenbereich. Sie dürfen also keine Ausnahmen zulassen, die zu einer nachhaltigen Änderung des Gebiets führen. Haben sich planerische Absichten geändert, müsste ggf. der Bebauungsplan geändert werden.

Was ist baurechtlicher Bestandsschutz?

Bestandsschutz ist der durch Art. 14 Abs. 1 GG vermittelte Anspruch einer durch Genehmigung legalisierten oder während eines Mindestzeitraums materiell rechtmäßigen baulichen Substanz in ihrer von der Genehmigung bzw. Genehmigungsfähigkeit umfassten konkreten Nutzung, sich gegen spätere nachteilige Rechtsänderungen durchzusetzen.

Was ist ein Gebäude?

Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz

von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. (§ 2 Absatz 2 SächsBO)

Wofür ist die Einteilung in Gebäudeklassen (§ 2 Abs. 3 SächsBO) relevant?

Die Gebäudeklassen, die sich aus der Gebäudehöhe und der Größe der Nutzungseinheiten eines Gebäudes ergeben, bilden zugleich auch eine wichtige Grundlage für den Brandschutz. Mit steigender Gebäudeklassenzahl nehmen die brandschutztechnischen Anforderungen an Bauteile und Bauausführung zu.

Wofür ist die Einteilung als Sonderbau (§ 2 Abs. 4 SächsBO) relevant?

Die Klassifizierung als Sonderbau hat verfahrenssteuernde Wirkung. Alle Sonderbauten unterliegen dem regulären, also vollumfänglichen Genehmigungsverfahren gemäß § 64 SächsBO. Nicht-Sonderbauten sind dagegen im vereinfachten Verfahren nach § 63 SächsBO zu prüfen und können sogar im Freistellungsverfahren (§ 62 SächsBO) realisiert werden. Zudem sind teilweise andere

bautechnische Nachweise gemäß § 66 SächsBO notwendig.

Was sind „Fliegende Bauten“ (§ 76 SächsBO)?

Das sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden.

Was ist ein Stellplatz?

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen (§ 2 Abs. 7 Satz 1 SächsBO).

Stellplätze müssen sich also auf Privatgrund befinden und dürfen nur für das Abstellen des Autos verwendet werden, nicht für die Arbeit am Auto oder das Herzeigen des Autos.

Ist ein Stellplatz eine bauliche Anlage?

Ein befestigter Parkplatz ist eine bauliche Anlage. Bei einem Stück Rasenfläche zum Parken, ist der Umstand einer

baulichen Anlage nicht gegeben. Garagen und Carports sind hingegen immer eine bauliche Anlage.

Was ist eine Garage / Carport?

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Sie müssen sich also auf Privatgrund befinden und dürfen nur für das Abstellen des Autos verwendet werden, nicht für die Arbeit am Auto oder das Herzeigen des Autos. Ein Carport ist ein überdachter Stellplatz.

Keine Stellplätze oder Garagen sind dagegen Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeug. (§ 2 Abs. 7 Satz 2 SächsBO)

Was ist ein Vollgeschoss (§ 90 Abs. 2 SächsBO)?

Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und die von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante der darüber liegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut gemessen, mindestens 2,30 Meter hoch sind.

Was ist der Unterschied zwischen Grundstück und Flurstück?

Ein Flurstück ist ein eindeutig begrenzter zusammenhängender Teil der Erdoberfläche, dem ein Ordnungsmerkmal, die sogenannte Flurstücksnummer, zugewiesen ist. Flurstück ist ein Begriff aus dem Liegenschaftskatasterrecht.

Ein Grundstück ist ebenfalls ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Dieses wird unter einer eigenen fortlaufenden Nummer im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes geführt. Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen. Bilden mehrere Flurstücke ein Grundstück, müssen diese nicht unbedingt nebeneinanderliegen, jedoch mindestens im gleichen Grundbuchbezirk liegen. Umgekehrt kann ein Flurstück aber nicht aus mehreren Grundstücken bestehen. (Seite 13)

Was versteht man unter Innenbereich?

Den Bereich eines Gemeindegebietes, der als Ortsteil im Zusammenhang bebaut ist

- § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch.
(Seite 10)

Was versteht man unter Außenbereich?

Im Gegensatz zum Innenbereich steht der Außenbereich als die Summe aller Flächen, die weder durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant, noch dem im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzuordnen sind und der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. (Seite 11)

Welche Grundstücke sind benachbarte Grundstücke?

Benachbarte Grundstücke sind zunächst alle Buchgrundstücke, die durch das Bauvorhaben in ihren öffentlich-rechtlichen Interesse betroffen sein könnten. Hierzu gehören jedenfalls die unmittelbar angrenzenden Grundstücke/Anrainer. (Seite 24)

Wann ist ein Grundstück grundsätzlich bebaubar?

Wenn es:

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB)

- nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB). Also neben der Zuwegung auch die Wasser- und Abwasserversorgung gesichert ist.

Bevor man sich für ein Grundstück entscheidet, sollte man sich folgende Fragen stellen:

- Wo möchte ich in Zukunft wohnen, auf dem Land oder in der Stadt?
- Entspricht die Infrastruktur meinen Vorstellungen?
- Wie sieht meine Zukunftsplanung aus? Brauche ich viel Platz oder einen Garten?
- Wie hoch sind die Nebenkosten, wie beispielsweise für den Notar?
- Kann ich mein Haus auf dem Grundstück so bauen, wie es mir wünsche?

Was muss beim Grundstückskauf alles beachtet werden?

- die Grundstücksart (Flächen zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land)

- Bebauungsplan
- Größe und Lage des Grundstücks
- Erschließung und Bewuchs
- Beschaffenheit und Altlasten
- Grundbucheintrag
- Nachbarschaft
- Finanzierung und Nebekosten.

Spezielle Fragen

Was muss beim Bauen einer Garage beachtet werden?

Je nach Größe und Standort kann diese in Sachsen mit oder ohne Baugenehmigungsverfahren errichtet werden. Kleingaragen bis maximal 50 m² sind in den meisten Fällen genehmigungsfrei. In jedem Fall müssen Planung und Ausführung des Bauvorhabens den rechtlichen Vorschriften der Bundes- und Landesbaugesetze entsprechen.

Damit eine Garage ohne Baugenehmigung errichtet werden kann, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Die Garage besitzt eine Brutto-Grundfläche bis maximal 50 m² je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe

von maximal 3 Meter im Innenbereich.

- Die Garage wird in einem Baugebiet errichtet, für das ein gültiger Bebauungsplan vorliegt und entspricht den dafür festgelegten Planungsvorgaben.

- Bestehende Garagen sind jedoch auf die Brutto-Grundfläche mit anzurechnen.

Auch ohne Prüfung müssen die Vorgaben der landesrechtlichen Gesetze und Verordnungen von Sachsen eingehalten werden. Verantwortlich dafür ist der Entwurfsverfasser, im Falle der Genehmigungsfreiheit der Bauherr. Stellt die Bauaufsichtsbehörde im Nachhinein fest, dass dies nicht der Fall ist, kann die Nutzung der Garage untersagt werden oder der Abriss wird angeordnet.

Besonderheiten

In der Garagenverordnung Sachsens sind Garagen genauer definiert. Weiterhin sind dort für Kleingaragen mit einer Nutzfläche von maximal 100 m² einige besondere Regelungen und Vereinfachungen benannt. So müssen Trennwände von

Kleingaragen zu anderen Räumen lediglich feuerhemmend ausgeführt sein, dies gilt nicht für Trennwände zu Abstellräumen bis zu einer Größe von 20 m² oder zu offenen Kleingaragen. Hinsichtlich der Zu- und Abfahrt zur Garage ist folgendes geregelt:

- Von der Kleingarage bis zum öffentlichen Straßenraum muss ein Abstand von 3 Meter eingehalten werden.

- Vor dem Garagentor muss ein weiteres Kraftfahrzeug geparkt werden können.

Ausnahmen sind möglich, wenn die Sicherheit des Straßenverkehrs und die freie Sicht auf die Straße nicht eingeschränkt sind.

Grenzabstände und Abstandsflächen für Garagen

Für Bauwerke gelten bestimmte Grenz- und Abstandsflächenregelungen, die in der SächsBO zu finden sind. Für Garagen gibt es hierfür zwei Ausnahmen:

- Garagen dürfen auf einer Länge von 9 Meter je Grundstücksgrenze direkt an die Grenze gebaut werden, wenn die mittlere Wandhöhe 3 Meter nicht übersteigt. Insgesamt darf die Grenzbebauung auf einem Grundstück eine Länge von 15 Meter nicht überschreiten.

• Garagen benötigen dann keine eigenen Abstandsflächen und dürfen auch in die Abstandsflächen anderer Gebäude hineinerrichtet werden.

Was muss beim Bauen eines Carports beachtet werden?

Grundsätzlich muss für jedes errichtete Gebäude in Deutschland ein Bauantrag gestellt werden. Allerdings gibt es Ausnahmen. Garagen und Carports fallen in vielen Bundesländern unter die verkehrsfreien Bauvorhaben. Carports sind im Baurecht der Länder in vielen Fällen der Garage gleichgestellt und es gelten ähnliche Regelungen. Carports sind verkehrsfrei bei einer Grundfläche kleiner als 50 m² je Grundstück im Innenbereich (vgl. auch Garagen).

Andere Regelungen gelten häufig dann, wenn der Carport innerhalb eines gültigen Bebauungsplans errichtet wird. Die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit

können bei der zuständigen Gemeinde oder dem Bauordnungsamt erfragt werden. Ebenfalls Voraussetzung für die Genehmigungsfreiheit ist die Einhaltung der vorgegebenen Regelungen zu Abstandsflächen und Grenzbebauung der einzelnen Bundesländer.

Ist für die Errichtung des Carports ein Bauantrag erforderlich, zum Beispiel, weil er die Größe für verfahrensfreie Bauvorhaben überschreitet oder im Außenbereich errichtet wird, muss ein Bauantrag gestellt werden. Damit dieser vom Bauamt anerkannt wird, ist die Unterschrift durch einen im Bundesland bauvorlageberechtigten Architekten oder des kleinen Bauvorlageberechtigten erforderlich. Wird ein Carport als Fertig-Carport vom Hersteller bezogen, liefert dieser meist wichtige Unterlagen für den Bauantrag mit. Dazu gehören zum Beispiel Bauzeichnungen, Statik und Baubeschreibung.

Aufgrund der Vielzahl von Regelungen und Vorschriften in den einzelnen Bundesländern und zum Teil auch in den Kommunen, sollten Bauherrn

auf „Nummer Sicher“ gehen und vor Beginn des Baus beim zuständigen Bauamt beziehungsweise bei der Gemeinde nachfragen. Wer sein Carport ohne Genehmigung baut, muss mit Strafen rechnen, die zum Teil empfindlich hoch sein können.

Was muss beim Bauen eines Gartenhauses beachtet werden?

Laut § 61 Abs. 1 Nr. 1a der Sächsischen Bauordnung gilt, dass ein Gartenhaus bis 75 m³ ohne Baugenehmigung gebaut werden darf. Die einzige Ausnahme ist der Außenbereich. Steht es dort, also außerhalb einer geschlossenen Ortschaft, ist immer eine Baugenehmigung nötig.

Den Brutto-Rauminhalt kann man sich ungefähr als den Raum vorstellen, den das gesamte Gartenhaus einnimmt. Dazu zählt einerseits das tatsächliche Raumvolumen, also das Volumen der Innenräume des Gartenhauses. Andererseits zählt dazu auch das Volumen, das Wände, Fußboden und Decke einnehmen. Den Brutto-Rauminhalt (BRI) kann man berechnen.

In manchen Fällen muss ein Gartenhaus in Sachsen einen Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Ob ein Grenzabstand nötig ist, verrät die Sächsische Bauordnung. Kein Grenzabstand ist nötig, wenn diese Kriterien erfüllt sind:

- Es handelt sich um ein Gartenhaus ohne Aufenthaltsräume.
 - Eine Feuerstätte ist nicht vorhanden (zum Beispiel ein Gasherd oder ein Holzofen).
 - Die mittlere Wandhöhe beträgt 3 Meter oder weniger.
 - Die Gesamtlänge der Seitenwände darf je Grundstücksgrenze maximal 9 Meter betragen. Insgesamt dürfen die an das Nachbargrundstück angrenzenden Seiten maximal 15 Meter lang sein. (Achtung: Steht bereits ein Gebäude, wie zum Beispiel Garage, Carport, Gewächshaus, Zwinger, Gartenhaus, an der Grundstücksgrenze, dann wird dessen Seitenlänge auf die 9 Meter mit angerechnet. Die 15 Meter umfassen dabei sämtliche grenzständige Gebäude und gebäudeunabhängige Solaranlagen.)
- Wenn das Gartenhaus diese

Kriterien nicht erfüllt, muss kein Grenzabstand eingehalten werden. In Sachsen beträgt der Grenzabstand in der Regel 3 Meter, jedoch kann bei einem größeren Gartenhaus ein größerer Abstand erforderlich sein.

Was muss beim Bauen einer Terrassenüberdachung beachtet werden?

Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 Meter sind genehmigungsfrei. Für alles, was darüber hinaus geht, muss ein Bauantrag gestellt werden. Zu beachten ist dabei, dass es sich bei der Terrassenüberdachung lediglich um eine Dachkonstruktion und eventuell erforderliche Stützen handelt. Werden seitliche Wände oder Brüstungen angebracht, handelt es sich nicht mehr um eine Terrassenüberdachung im Sinne der Sächsischen Bauordnung. Auch wenn für das Vorhaben keine explizite Genehmigung erteilt werden muss, sollte man den Weg zum Bauamt gehen und sich bei der Errichtung der Überdachung auf rechtssicheres Terrain be-

geben. Nicht nur das Bauamt, sondern auch die Landesbauordnung und die Gemeinde haben „ein Wort mitzusprechen“. Liegt der Terrassenanbau beispielsweise außerhalb des Baugrundstückes auf einer Landschaftsfläche, kann trotz genehmigungsfreier Größe ein Verbot erteilt werden. Ebenso wichtig ist es, die Nachbarschaft über den geplanten Überdachungs-bau in Kenntnis zu setzen. Die Einhaltung der Abstände zum Nachbargrundstück sind ebenso essenziell wie die Beachtung der Fluchten zu öffentlichen Bereichen wie Gehwegen. Ein persönliches Gespräch mit den direkten Anrainern schließt aus, dass es im Nachgang des Bauvorhabens zu Auseinandersetzungen kommt. Auch wenn für die Terrassenüberdachung keine Baugenehmigung nötig ist, sollte man nicht ohne die vorherige Konversation mit den Nachbarn und der Gemeinde starten. Es gibt verschiedene Gründe, die einer Überdachung entgegenstehen und bei Beschwerden einen Rückbau zu Lasten des Bauherrn erforderlich ma-

chen.

Wichtige Punkte zur Baugenehmigung einer Terrassenüberdachung

- Ist die Terrassenüberdachung nicht größer als 30 m² und nicht tiefer als 3 Meter?
- Haben die direkten Anrainer dem Bauvorhaben zugestimmt?
- Nimmt die Überdachung den Nachbarn das Licht oder ist ausreichend Abstand vorhanden?
- Liegt der geplante Bau in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet beziehungsweise außerhalb des Baulandes?
- Entspricht die Bauart der ortsüblichen Bebauung und reiht sich in das Siedlungsbild ein?
- Liegt eine Statik vor? Wurde ein Bauplaner hinzugezogen? Wurde durch die Baubehörde eine Auflage „standsicher“ erteilt?
- Wie verhält es sich mit dem Bebauungsplan und dem Bauordnungsrecht?
- Soll die Überdachung an einer denkmalgeschützten Immobilie angebracht werden?
- Sind Baudenkmäler in der direkten Umgebung vorhanden? Dann sollte auch bei

genehmigungsfreien Überdachungen bei der Denkmalbehörde vorgesprochen werden.

Was muss beim Bauen einer Terrasse beachtet werden?

Nach § 61 der Sächsischen Bauordnung ist das Bauen einer ebenerdigen Terrasse ein verfahrensfreies Bauvorhaben, somit muss für dieses Vorhaben kein Bauantrag gestellt werden.

Was gilt für Wintergärten?

Bei einem Wintergarten handelt es sich per Definition um einen „geschlossenen Anbau an ein Gebäude, ein selbstständiges Bauwerk oder eine in das Gebäude integrierte Konstruktion mit mindestens einer Wandfläche“. Wintergärten sind üblicherweise Außen-Anbauten an einer bestehenden Immobilie. Da sie in vielen Fällen zum Ausbau des Wohnbereichs dienen und beheizbar sind, fallen sie mit nur wenigen Ausnahmen unter die strengen Vorgaben des deutschen Baurechts. Und das heißt: Für den Bau eines Wintergartens gilt die Pflicht zur Beantragung einer

Baugenehmigung.

Was muss beim Bauen eines Pools beachtet werden?

Ob für den geplanten Bau des Pools eine Genehmigung benötigt wird, hängt immer von dessen Größe ab. Gemäß § 61 der Sächsischen Bauordnung sind Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³, einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen genehmigungsfrei, außer im Außenbereich. Mobile Aufstellpools sind absolut unproblematisch.

Wie nah darf ich meinen Pool an die Grundstücksgrenze bauen?

Da es sich bei einem Pool nicht um ein Gebäude handelt, ist der Abstand zum benachbarten Grundstück nicht relevant. Allerdings sollte trotzdem ein angemessener Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Der für Gebäude geltende Wert von 3 Meter ist ein guter Richtwert. Sowohl der von den Poolbenutzern ausgehende Lärmpegel, als auch die technischen Geräusche, wie von einer Pumpe, kön-

nen störend sein. Außerdem muss der Pool immer abgedeckt sein, damit niemand gefährdet wird. Besitzer sind nämlich in der Haftungsverantwortung, sollte bei einem nicht komplett abgegrenzten Garten ein Nachbarskind in den Pool fallen. Darüber hinaus muss man auch noch naturschutzrechtliche Bestimmungen prüfen lassen.

Wer eine feste Schwimmbadüberdachung für einen Pool plant (dazu gehören beispielsweise auch bewegliche Überdachungen aus Plexiglas oder Glas) oder den Pool sogar in einem Anbau ans Haus unterbringen möchte, braucht ebenfalls eine Baugenehmigung. In diesem Fall handelt es sich beim Pool aus baurechtlicher Sicht um ein Gebäude.

Das gilt natürlich noch mehr für Innenpools: Wer einen Pool im Haus errichten will, benötigt grundsätzlich eine Baugenehmigung.

Was muss bei einem Spielturm beachtet werden?

Ein Spielturm ist weder ein Aufenthaltsraum noch ein Gebäude. Auch wenn er im

Einzelfall einer menschlichen Behausung nachempfunden ist, handelt es sich um keine Räumlichkeit, die zum Schutz der spielenden Kinder eingerichtet wurde, sondern um ein bewusst durchlässig gestaltetes Spiel- und Sportgerät. Selbst wenn Kinder beim Spielen auf dem Turm Einsicht in das Nachbargrundstück nehmen können, sind die Regelungen über Abstandsflächen in diesem Fall unerheblich und es ist keine Baugenehmigung notwendig (im Innenbereich). Andere Regelungen gelten für Baumhäuser: Sie dürfen nur dann ohne Baugenehmigung errichtet werden, wenn sie nicht mehr als einen Bruttoraumgehalt bis zu 75 m³ umbauten Raum beinhalten und weder eine Feuerstätte noch eine Toilette haben. Allerdings sind auch hier weitere Vorschriften aus den örtlichen Bebauungsplänen zu beachten. Außerhalb eines Bebauungsplans sind Baumhäuser in den meisten Bundesländern nicht ohne Baugenehmigung zulässig – unabhängig von deren Größe (im Innenbereich).

Was gilt für ein Gewächshaus?

Ein Gewächshaus mit einem Bruttoraumgehalt bis zu 75 m³ kann ohne Baugenehmigung gebaut werden (im Innenbereich).

Was muss beim Hühnerstall beachtet werden?

Für einen mobilen Hühnerstall ist keine baurechtliche Genehmigung erforderlich. Wer über einen feststehenden Stall für Hühner nachdenkt, sollte sich vorher unbedingt beim zuständigen Bauamt über mögliche Vorschriften informieren. Für kleinere Ställe im Garten ist normalerweise keine Baugenehmigung erforderlich. Die maximal zulässige Größe wird jedoch in den Bundesländern unterschiedlich gehandhabt. In der Regel gibt es bei maximal 25 m³ umbautem Raum keine Probleme (im Innenbereich).

Was muss beim Bauen eines Zauns / einer Mauer beachtet werden?

Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen (Zäune, Hecken oder andere

Grundstücksbegrenzungen) mit einer Höhe bis zu 2 Meter sind verfahrensfrei, außer im Außenbereich.

Fotos:

Titelbild: TU Dresden

Seite 4 bis 11: Landratsamt
Mittelsachsen

S. 13: stock.adobe.com/mrmo-
hock

S. 14: stock.adobe.com/maki-
bestphoto, stock.adobe.com/
industrieblick, stock.adobe.
com/ leszekglasner

S. 16: stock.adobe.com/ U. J.
Alexander

S. 18/19: Landratsamt Mittel-
sachsen/Jennifer Fiedler

S. 21/22: Landratsamt Mittel-
sachsen

S. 24: stock.adobe.com/ Andrii
Yalanskyi

S. 26: Landratsamt Mittelsach-
sen/Jennifer Fiedler

S. 27: stock.adobe.com/ tho-
donal

S. 29: stock.adobe.com/ Wol-
filser

S. 31: stock.adobe.com/ gopixa
S. 32: TU Dresden

S. 33: Landratsamt Mittelsach-
sen/Jennifer Fiedler

S. 34: TU Dresden

S. 37: Landratsamt Mittelsachsen
S. 38: stock.adobe.com/ Andrii
Yalanskyi

S.40: stock.adobe.com/ OFC
Pictures

S. 42: Landratsamt Mittelsach-
sen/Jennifer Fiedler

S. 44: Landratsamt Mittelsach-
sen/Jennifer Fiedler,

S. 47 bis 51: TU Dresden



Impressum

Herausgeber:

Landratsamt Mittelsachsen,
vertreten durch den Landrat,
Frauensteiner Straße 43
09599 Freiberg

Telefon 03731 799-1951
Telefax 03731 799-1942

Redaktionsstand:
November 2023

Nachdruck oder Reproduk-
tion, gleich welcher Art nur
mit schriftlicher Genehmi-
gung des Herausgebers.

Das Projekt „Bau- und Grün-
fibel“ wurde vom Staatsmi-
nisterium für Regionalent-
wicklung nach der Richtlinie
FR-Regio mit Steuermitteln
auf der Grundlage des vom
Sächsischen Landtag be-
schlossenen Haushalts mit-
finanziert.

Redaktion:

Ref. Bauantragsbearbeitung
Frauensteiner Straße 43
09599 Freiberg