

## **Bekanntmachung der Bauverwaltung Schönfeld**

### Verfahrens- und genehmigungsfreie Bauvorhaben

Verfahrensfreie Vorhaben sind Vorhaben, für deren Realisierung keine Baugenehmigung oder Vorlage in der Genehmigungsfreistellung erforderlich ist. In § 61 (1) bis (4) SächsBO sind diese verfahrensfreien Vorhaben abschließend aufgezählt.

Zu beachten ist, dass die Verfahrensfreiheit nach § 61 SächsBO nicht von der Einhaltung bestehender öffentlich-rechtlicher Vorschriften entbindet und zudem die Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörde unberührt lässt (§ 59 (2) SächsBO). Das heißt, dass geltende öffentlich-rechtliche Vorschriften vom Bauherren eigenverantwortlich zu beachten sind und die Bauaufsichtsbehörde bei Verstößen einschreiten kann.

Die Verfahrensfreiheit betrifft nur die Genehmigungsverfahren der Sächsischen Bauordnung. Materielle Anforderungen, welche die Sächsische Bauordnung an bauliche Anlagen stellt, wie z. B. Regelungen zu Abstandsflächen, Brandschutz und Standsicherheit sind auch bei verfahrensfreien Vorhaben einzuhalten.

Zu beachten ist, dass die Bauverwaltung die aus den Baurechtszuständen zu erkennenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen und erforderliche Genehmigungen nur erläutert und den Bauherrn allgemein beraten kann. In der Kürze der Zeit, die für mündliche Auskunft während der Sprechzeiten zur Verfügung steht, kann eine abschließende Bewertung oder gar Prüfung von Bauunterlagen zu verfahrensfreien Vorhaben nicht erwartet werden. Für die Planung und Ausführung des Vorhabens und die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt der Bauherr verantwortlich.

Sollte der Bauherr eines verfahrensfreien Vorhabens nicht die Sachkunde zur Planung und Ausführung besitzen, empfehlen wir analog § 53 und § 54 SächsBO die Hinzuziehung eines geeigneten Entwurfsverfassers bzw. einer geeigneten Baufirma oder er sollte sich im Zweifelsfall vor Beginn eines Vorhabens von der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Meißen beraten lassen. Man erspart sich so unnötigen Ärger und Verzögerungen.

Bitte beachten Sie dabei, dass grundsätzlich vor der Verfahrensfreiheit, die bauplaungsrechtliche Zulässigkeit (Innen-/Außenbereich) zu klären ist.

Weiterhin geben wir zu bedenken, dass bei Vorhaben, die verfahrensfrei gestellt sind, dennoch alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Bebauungspläne, Satzungen nach dem BauGB, Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen, Abstände zu Gewässern und Abstände zum Wald...) einzuhalten sind und ggf. andere Genehmigungen erforderlich sind (z. B. denkmalschutzrechtliche Genehmigung...).

Der Katalog der verfahrensfreien Vorhaben ist abschließend in § 61 SächsBO geregelt.

Ist ein an sich verfahrensfreies Vorhaben Bestandteil einer genehmigungspflichtigen Baumaßnahme, ist es im Rahmen des Gesamtvorhabens genehmigungspflichtig.

Aufgrund vieler Nachfragen möchten wir Ihnen hier einige verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 61 Sächsische Bauordnung benennen:

### **Verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 61 Sächsische Bauordnung (Auszug)**

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

- a) eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich
- b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> je Grundstück, außer im Außenbereich
- c) Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der § 35 Abs. 1, Nr. 1 und 2, § 201 des Baugesetzbuches (BauGB) ... dienen, höchstens 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind
- d) Gewächshäuser mit einer Firsthöhe bis zu 5 m, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der § 35 Abs. 1, Nr. 1 und 2, § 201 BauGB dienen und höchstens 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben
- g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m

2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung:

- a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung
- b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m
- c) Windenergieanlagen bis zu 10 m Höhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis 3 m, außer in reinen Wohngebieten

7. folgende Mauern und Einfriedungen:

- a) Mauern, einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich

9. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, im Außenbereich bis zu 300 m<sup>2</sup>

10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

- a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup>, einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich

- e) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen

11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

- c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,
- e) Dacheindeckung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung
- f) der Dach- und Kellergeschossausbau in vorhandenen Wohngebäuden zu Wohnungen, ausgenommen bei Hochhäusern, sofern ein Prüferingenieur oder ein Prüfamt nach § 88 Abs. 2 bestätigt hat, dass Bedenken wegen der Standsicherheit sowie brandschutztechnischer Belange nicht bestehen

14. folgende Plätze:

- b) nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> je Grundstück und deren Zufahrten
- c) Kinderspielflächen im Sinne des § 8 Abs. 2, S. 1

15. folgende sonstige Anlagen:

- a) Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup>
- e) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen, wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Pergolen, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen...

Eine Veränderung der Dachfläche und der Einbau von Dachgauben ist regelmäßig nicht verfahrensfrei.

Der Begriff der Terrassenüberdachung umfasst lediglich die Dachkonstruktion und gegebenenfalls erforderliche Stützen. Werden seitliche Wände oder Brüstungen ausgeführt, handelt es sich nicht um eine Terrassenüberdachung im Sinne der Vorschrift.