

Stand: 15.01.2018

Informationen für Bauherren

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für den Innenbereich und im § 35 Baugesetzbuch (BauGB) für den Außenbereich geregelt. Ob sich ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich befindet, ist aus den Klarstellungssatzungen der jeweiligen Ortsteile festgesetzt. Befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind dessen Festsetzungen einzuhalten. Anderenfalls ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

Klarstellungssatzungen und Bebauungspläne können in der Stadtverwaltung Dippoldiswalde, Außenstelle Dr. Friedrichs-Straße 25a, Bauverwaltung, eingesehen werden.

Man unterscheidet genehmigungspflichtige Vorhaben und verfahrensfreie Vorhaben.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen generell einer Baugenehmigung.

Welche Vorhaben unter die verfahrensfreien Vorhaben zählen, regelt § 61 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)*. Gemäß § 59 (2) SächsBO entbindet die Genehmigungsfreiheit nach § 61 SächsBO jedoch den Bauherrn sowie die am Bau Beteiligten nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden und lässt die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt. Soweit Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, sind diese bei den hierfür zuständigen Behörden zu beantragen.

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben unterscheidet man den Bauantrag nach § 68 SächsBO (normaler Bauantrag) und die Vorlage in der Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO (bei Vorliegen eines Bebauungsplanes). In jedem Fall sind vollständige Bauantragsunterlagen 3-fach bei der Genehmigungsbehörde einzureichen. Formularsätze zur Antragstellung sind im Handel, im Internet oder im Formularservice des Bürgerportals des Landratsamtes (www.landratsamt-pirna.de) erhältlich.

Mit dem Bauantrag sind grundsätzlich folgende Bauvorlagen einzureichen:

- der Lageplan und ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- die Bauzeichnungen
- die Baubeschreibung
- der Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, der Nachweis des vorbeugenden baulichen Brandschutzes (Brandschutzkonzept) und andere bautechnische Nachweise,
- die erforderlichen Angaben über die Grundstücksentwässerung und die Wasserversorgung, einschließlich eines Leitungsplans der Wasser- und Abwasserleitungen auf dem Grundstück (zu beantragen bei der Wasserversorgung bzw. dem zuständigen Abwasserbetrieb bzw. -zweckverband),
- ein Nachweis, dass die wasser- und abwassertechnische Erschließung gesichert ist,
- ein Nachweis, dass die Zufahrt zum Grundstück gesichert ist,
- soweit erforderlich die Erklärung der Übernahme einer Abstandsfläche bzw. die Zustimmung der Nachbarn
- eine prüffähige Berechnung für vorhandene und geplante bauliche Anlagen auf dem Grundstück über die vorhandene und die geplante Grundfläche
- bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes eine prüffähige Berechnung über die geplante Grundfläche/Grundflächenzahl, Geschossfläche/Geschossflächenzahl und soweit erforderlich Baumasse/Baumassenzahl auf dem Baugrundstück.

Zuständige Genehmigungsbehörde für Dippoldiswalde und Ortsteile ist das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Abteilung Bau, Tel.: 03501/ 515 3228). Diese erteilt auch detailliertere Auskünfte zum jeweiligen Bauantragsverfahren.

Die Genehmigungsbehörde beteiligt die Stadt Dippoldiswalde und andere betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung am Genehmigungsverfahren. Nach Vorliegen aller Stellungnahmen erlässt die Genehmigungsbehörde den Genehmigungs- bzw. Ablehnungsbescheid.

*SächsBO – www.revosax.sachsen.de

*BauGB – www.gesetze-im-internet.de