

Stand: 15. Januar 2018

Informationen zu Verfahrensfreien Bauvorhaben

§ 61 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)* enthält einen Katalog für verfahrensfreie Bauvorhaben (bisher als „baugenehmigungsfrei“ bekannt). Verfahrensfreie Bauvorhaben sind.:

1. Folgende Gebäude:

eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m², außer im Außenbereich,

b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 50 m² 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, dienen, höchstens 100 m² 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 m² Brutto-Grundfläche haben,

e) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,

f) Schutzhütten für Wanderer, die jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,

g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,

h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung,

i) Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen,

2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, ausgenommen freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,

3. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:

- a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,
- 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.

4. Folgende Anlagen der Ver- und Entsorgung:

- a) Brunnen,
- b) Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Bruttogrundfläche bis zu 10 m².

5. Folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:

- a) Unbeschadet der Nummer 4 Buchstabe b Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10 m und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³ sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,
- b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Seilbahnen und für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, für Sirenen und für Fahnen,
- c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,
- d) Signalhochbauten für die Landesvermessung,
- e) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m,

6. Folgende Behälter:

- a) Ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 6 m³,
- b) Ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³,
- c) Ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m,
- d) Gärfutterbehälter, für die ein Prüfbericht zur Typenprüfung vorliegt, mit einer Höhe bis zu 10 m und Schnitzelgruben,
- e) Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen,
- f) Wasserbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³,

7. Folgende Mauern und Einfriedungen:

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

- b) Offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 201 BauGB dienen,
8. Private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m,
9. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 300 m².
10. Folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:
- a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich ,
 - b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,
 - c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, u ausgenommen Gebäude und Tribünen,
 - d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen.
 - e) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,
11. Folgende tragende und nichttragende Bauteile:
- a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,
 - b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
 - c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,
 - d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
 - e) Bedachung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern,
 - f) Der Dach- und Kellergeschossausbau in vorhandenen Wohngebäuden zu Wohnungen, ausgenommen bei Hochhäusern, sofern ein Prüfenieur oder ein Prüfer nach § 88 Abs. 2 bestätigt hat, dass Bedenken wegen der Standsicherheit sowie brandschutztechnischer Belange nicht bestehen.
12. Folgende Werbeanlagen:
- a) Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m²
 - b) Warenautomaten
 - c) Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,
 - d) Hinweisschilder (§ 10 Abs. 3 Nr. 3, wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefasst sind

- e) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m.

Sowie, soweit sie, in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage.

13. Folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

- a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
- b) Gerüste,
- c) Toilettenwagen,
- d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,
- e) Bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten,
- f) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen Fliegende Bauten.

14. Folgende Plätze:

- a) Unbefestigte sowie vorübergehend befestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb in Sinne der § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 201 BauGB dienen,
- b) Nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m² je Grundstück und deren Zufahrten,
- c) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1,

15. Folgende sonstige Anlagen:

- a) Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- b) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
- c) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
- d) Grabdenkmäler auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,
- e) Andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen,
- f) Gaststättenerweiterungen um eine Außenbewirtschaftung, wenn die für die Erweiterung in Anspruch genommene Grundfläche 100 m² nicht überschreitet.

(2) Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach § 64 in Verbindung mit § 66 als bisherige Nutzung in Betracht kommen oder
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

(3) Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nah Absatz 1,
2. Freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 und
3. Sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt anzuzeigen. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 2 muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, von einem Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Abs. 2 Satz 1 und 2 bestätigt sein. Bei sonstigen nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, bauaufsichtlich geprüft sein. Dies gilt entsprechend, wenn die Beseitigung eines Gebäudes sich auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann. Sätze 3 und 4 gelten nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. § 72 Abs. 6 Nr. 3, Abs. 8 gilt entsprechend.

(4) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

Ausdrücklich unberührt hiervon ist die Verpflichtung des Bauherrn, für den Abriss eines Denkmals eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen. Ebenso kann die Vorlage eines Entsorgungskonzeptes bei der Abfallbehörde des Landratsamtes erforderlich sein.

Zu beachten ist, dass eine an sich verfahrensfreie Baumaßnahme, die Bestandteil eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens ist, in diesem Rahmen wiederum genehmigungspflichtig wird.

Zum Beispiel ist der Ausbau von Dach- und Kellerräumen zu Wohnzwecken, also die bauliche Maßnahme im Inneren des Daches, verfahrensfrei. Werden jedoch die äußeren Maße des Daches verändert oder erfolgt der Einbau von Dachgaupen, ist regelmäßig die Gesamtbaumaßnahme genehmigungspflichtig. Eine Baugenehmigung wird erforderlich.

Einige im Katalog des § 61 SächsBO aufgeführten verfahrensfreien Bauvorhaben beinhalten den Nachsatz „außer im Außenbereich“. So kann die Aufstellung einer Gartenlaube mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m² im sogenannten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Baugenehmigung erfolgen. Befindet sich der Aufstellungsort jedoch im Außenbereich nach § 35 BauGB, wird ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Außenbereich ist diejenige Fläche, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB liegt. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) ist nur dann vorhanden, wenn es sich um einen Komplex von baulichen Anlagen handelt, der aufgrund der Anzahl und Anordnung der Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Flächen außerhalb dieses Bebauungszusammenhanges befinden sich im Außenbereich.

Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist aus den Klarstellungssatzungen der Ortsteile ersichtlich, welche in der Außenstelle Dr.-Friedrichs-Straße 25a, Bauverwaltung, eingesehen werden können.

Sollte die Gemeinde die Grenzen zwischen Außen- und Innenbereich nicht durch Satzung (Klarstellungssatzung) geregelt haben, empfiehlt sich eine Klärung durch Rückfrage bei der Bauaufsichtsbehörde.

Die Praxis zeigt, dass die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften bei verfahrensfreien Vorhaben ein großes Problem darstellt. Die Formulierung „verfahrensfrei“ erweckt bei den meisten Bauwilligen den Eindruck, sie könnten ihr Vorhaben frei von jeder Reglementierung verwirklichen. Dem ist nicht so. Jedes Vorhaben muss, auch, wenn es von einer baurechtlichen Genehmigung entbunden ist, allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Im Wesentlichen sind das:

- die Sächsische Bauordnung* sowie die auf ihr beruhenden Verordnungen und Satzungen (z. B. Gestaltungssatzung, Garagenverordnung)
- das Baugesetzbuch*, insbesondere die Vorschriften über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 30 ff.)
- andere öffentlich-rechtliche Vorschriften zu Immissionsschutz, Denkmalschutz, Naturschutz, Straßenrecht, Wasserrecht, Umweltrecht etc.

Hieraus kann sich ebenso die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen ergeben – einer Baumfällgenehmigung der Gemeinde, einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Abwässern, einer denkmalrechtlichen Genehmigung (um nur einige zu nennen). Wird dies versäumt, kann die jeweils zuständige Behörde das Bauvorhaben bis zur Behebung des Mangels stoppen.

Daher sollte im Zweifelsfall bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Abteilung Bau, Weißeritzstraße 7, 01744 Dippoldiswalde - www.landratsamt-pirna.de / Tel.: 03501-5153228) oder bei einem Sachverständigen erfragt werden, ob tatsächlich eine Verfahrensfreiheit der geplanten Baumaßnahme vorliegt.

*SächsBO – www.revosax.sachsen.de

*BauGB – www.gesetze-im-internet.de