

Wann benötige ich eine Baugenehmigung?

Grundsätzlich brauchen Sie für die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer Anlage eine Genehmigung. Keine Genehmigung ist erforderlich, wenn die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung nach der Sächsischen Bauordnung verfahrensfrei ist.

Eine Genehmigungsfreistellung ist möglich, wenn

- das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt,
- den Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig entspricht,
- mit sonstigen örtlichen Bauvorschriften im Einklang steht,
- die Erschließung gesichert ist,
- die bauliche Anlage kein Sonderbau ist und
- die Gemeinde nicht die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt.

Welche Unterlagen werden benötigt? Wo ist der Bauantrag einzureichen?

Eine Baugenehmigung wird nur auf Antrag erteilt. Hierfür sind die amtlichen Bauvordrucke zu verwenden, die auch auf der Internetseite des Landkreises eingestellt sind. Der Bauantrag ist mit den erforderlichen Unterlagen im Landratsamt Mittelsachsen mindestens dreifach einzureichen. Insbesondere bei Vorhaben, bei denen mehrere Behörden beteiligt werden müssen, empfiehlt es sich jedoch, die Bauvorlagen in fünffacher Ausfertigung vorzulegen.

Welche Bauvorlagen erforderlich sind, regelt die Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung. Neben dem eigentlichen Antragsformular sind im Regelfall

- Lageplan
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung und
- Angaben über Grundstücksentwässerung, Wasserversorgung und straßenmäßige Erschließung vorzulegen.
- bautechnische Nachweise

Die Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterzeichnet sein, der Sie bei der Planung entsprechend beraten kann.

Müssen die Nachbarn beteiligt werden?

Bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben sollten Sie den Eigentümern der benachbarten Grundstücke den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorlegen. Unterschreiben diese nicht, hat dies keine Auswirkung auf die Erteilung der Baugenehmigung. In diesem Fall wird den Nachbarn die Baugenehmigung zugestellt.

Wie geht es mit Ihrem Bauantrag weiter? Was prüft die Bauaufsichtsbehörde?

Im Baugenehmigungsverfahren beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde und weitere Behörden. Der Prüfungsumfang ist dabei abhängig von der Art des Vorhabens. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, z.B. beim Bau eines Eigenheims, wird nur ein Ausschnitt besonders wichtiger Anforderungen geprüft. Im Übrigen sind Sie als Bauherr gemeinsam mit Ihrem Entwurfsverfasser für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen verantwortlich. Über den Bauantrag entscheidet die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von drei Monaten nach bestätigter Vollständigkeit aller Unterlagen. Diese Frist kann einmalig aus wichtigen Gründen um zwei Monate verlängert werden.