

## Hinweise zur Baugenehmigung/Genehmigungsfreistellung

Gemäß § 62 Abs. 5 Sächsische Bauordnung (SächsBO) gelten für Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen, die gleichen Vorschriften wie für baugenehmigungspflichtige Vorhaben. Deshalb wird im weiteren Text nur der Begriff Baugenehmigung verwandt.

1. Vor dem Baubeginn müssen die Grundfläche der baulichen Anlage und ihre Höhenlage festgelegt sein. Die Baugenehmigung einschließlich der vollständigen Bauvorlagen muss von Baubeginn an auf der Baustelle vorliegen (§ 72 Abs. 7 SächsBO).
2. Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als zwei Jahre unterbrochen worden ist (§ 73 Abs. 1 SächsBO). Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Die Verlängerung muss vor Ablauf der Geltungsdauer beantragt werden (§ 73 Abs. 2 SächsBO).
3. Der Bauherr hat neben dem Ausführungsbeginn des Vorhabens die Erfüllung der in der Baugenehmigung enthaltenen, für den Baubeginn relevanten Auflagen und Bedingungen sowie die Einholung der in den Hinweisen enthaltenen noch fehlenden anderweitigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (§ 72 Abs. 8 SächsBO).
4. Bei der Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Instandhaltung, dem Abbruch, sowie der Nutzung von baulichen Anlagen, sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 der SächsBO sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten (§§ 52-56 SächsBO) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.
5. Für die Dauer der Ausführung genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen (§ 11 Abs. 3 SächsBO).
6. Für genehmigungspflichtige Änderungen gegenüber der Baugenehmigung ist vor der Ausführung ein Antrag mit den für die Beurteilung der beabsichtigten Änderungen erforderlichen Bauvorlagen in 3-facher Ausfertigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Das Bauen abweichend von den genehmigten Bauvorlagen ohne vorherige Nachtragsgenehmigung kann die Einstellung der Bauarbeiten nach § 79 Abs. 1 SächsBO nach sich ziehen. Bei geringfügigen Änderungen ist in jedem Falle vorher die Bauaufsichtsbehörde zu konsultieren, ob eine Änderungsgenehmigung nach Vorlage entsprechender Tekturzeichnungen erforderlich ist.
7. Auch nach Erteilung der Baugenehmigung können Anforderungen gestellt und Auflagen erteilt werden, um bei der Genehmigung nicht voraussehbare Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzern der baulichen Anlage abzuwenden.
8. Da die Baugenehmigung keine allumfassende Unbedenklichkeitsbescheinigung darstellt, hat der Bauherr die Verpflichtung zur Einholung gesonderter Stellungnahmen, anderer für das Vorhaben erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen, insbesondere für:
  - Gehölzfällungen,
  - Schachtarbeiten, Ablagerung von Erdaushub außerhalb des eigenen Grundstücks,
  - Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser,
  - Einwandfreie Beseitigung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers,
  - Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl),
  - Sondernutzung von Straßen (z. B. für Container- oder Baugerüstaufstellung, Lagerung von Baumaterial),
  - gewerberechtliche, lebensmittelrechtliche und arbeitsstättenrechtliche Belange.
9. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Boden soll möglichst vor Ort wieder verwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.
10. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. ä.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind vor Zerstörung und unbefugtem Zugriff zu sichern.

11. Beim Einbau oder der Änderung von Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-, Lüftungsanlagen, Kleinwindkraftanlagen o. a. ist folgendes Immissionschutzrechtlich zu beachten:
  - Die Anlagen müssen so aufgestellt und betrieben werden, dass an der nächsten schutzwürdigen Bebauung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung unter Beachtung der Geräuschvorbelastungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Hinsichtlich einer wirksamen Lärmvorsorge sollte die Anlage so projektiert werden, dass ihr Beurteilungspegel am Immissionsort mindestens 10 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach TA Lärm liegt und sie so keine relevante Zusatzbelastung verursacht.
  - Bestimmte technische Anlagen, deren vorherrschende Energieanteile unter 100 Hz liegen, können außerdem tieffrequente Geräusche verursachen (z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft- Wärmepumpen). Diese Anlagen müssen außerdem so errichtet und betrieben werden, dass die Anhaltswerte nach DIN 45680 (Ausgabe März 1997), Beiblatt 1, für tieffrequente Geräusche eingehalten werden.
  - Werden Überschreitungen festgestellt, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen. Für die Einhaltung der Vorschriften ist der Betreiber der Anlage verantwortlich.
12. Bauprodukte und Bauarten dürfen nur verwendet werden, wenn sie den bekannt gemachten Technischen Baubestimmungen entsprechen und damit in der Bauregelliste A bekannt gegeben wurden oder nicht wesentlich davon abweichen (geregelt Bauprodukte) oder das Übereinstimmungszeichen nach § 22 SächsBO tragen (Ü-Zeichen) bzw. wenn sie eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder eine Zustimmung im Einzelfall haben (§ 17 ff. SächsBO). Der Nachweis der verwendeten Bauprodukte ist der Bauaufsichtsbehörde auf deren Verlangen vorzulegen.
13. Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertig gestellt und sicher benutzbar ist, jedoch frühestens zwei Wochen nach der Mitteilung des Fertigstellungstermins. Die Anlage selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen müssen in dem erforderlichen Umfang fertig gestellt und sicher benutzbar sein (§ 82 SächsBO).
14. Wurde ein Gebäude nach dem 24. Juni 1991 abgebrochen, neu errichtet, in seinen Außenmaßen wesentlich verändert oder die Nutzung eines Flurstückes geändert, hat der Eigentümer unverzüglich, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf seine Kosten zu veranlassen. (§ 6 Abs. 3 Sächs. Vermessungs- und Geobasisinformationsgesetz - SächsVermGeoG).
15. Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften können, wenn sie eine Ordnungswidrigkeit nach § 87 SächsBO darstellen, mit einer Geldbuße geahndet werden.
16. Die aufgeführten gesetzlichen Bestimmungen sind im Internet nachzulesen:
  - Sächsische Bauordnung, Verwaltungskostengesetz für den Freistaat Sachsen, Sächsisches Kostenverzeichnis und Sächsisches Vermessungsgesetz unter [www.revosax.sachsen.de](http://www.revosax.sachsen.de),
  - Baugesetzbuch unter [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de).
17. Listen der bauvorlageberechtigten Ingenieure, qualifizierten Tragwerksplaner, Prüfingenieure und Sachverständigen finden Sie unter [www.ing-sn.de](http://www.ing-sn.de) (Ingenieurkammer Sachsen),
18. Listen der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure unter [www.geosn.sachsen.de/oeffentlich-bestellte-vermessungsingenieure-4554.html](http://www.geosn.sachsen.de/oeffentlich-bestellte-vermessungsingenieure-4554.html)
19. Auf die neue Rauchwammelderpflicht nach § 47 Abs. 4 SächsBO wird hiermit hingewiesen.
20. Die Baugenehmigungsbehörde weist zudem darauf hin, dass nach Artikel 2 Absatz 2 der Baustellenverordnung für jede Baustelle, bei der die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und auf der mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden, oder der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet, der Landesdirektion Sachsen, Abteilung Arbeitsschutz, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle eine Vorankündigung zu übermitteln hat. Zudem kann es notwendig sein, einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen und einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen. Das entsprechende Formular finden Sie unter [www.arbeitsschutz.sachsen.de/198.htm](http://www.arbeitsschutz.sachsen.de/198.htm).