

Neufassung der Sächsischen Bauordnung

Am 1.10.2004 trat die Neufassung der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in Kraft. Durch eine enge Anlehnung an die Musterbauordnung (MBO) 2002 ist dies ein wichtiger Schritt zur Vereinheitlichung der Landesbauordnungen. Veröffentlicht ist sie im SächsGVBl. Nr. 8 vom 25. Juni 2004.

Mit Einführung der neuen SächsBO steigt sowohl die Verantwortung der Bauherren als auch die der Fachplaner gegenüber den Bauherren weiter an. Der Prüfumfang wurde im Baugenehmigungsverfahren deutlich reduziert. Die bislang „automatisierte“ Beteiligung und Überprüfung von Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren durch die Behörde wird damit stark vermindert. Für viele kleinere Bauvorhaben wird von behördlicher Seite, soweit nicht vom Bauherrn selbst Abweichungen von den geltenden Vorschriften der SächsBO beantragt werden, nun nur noch die Einhaltung von bauplanungsrechtlichen und speziellen anderen Vorschriften (z.B. Denkmalrecht, Naturschutzrecht, Wasserrecht) geprüft. Die Prüfung des Regelwerkes zum Bauordnungsrecht (z.B. Gebäudeabstände) nehmen die Bauaufsichtsbehörden nur noch bei den sogenannten Sonderbauten (spezifiziert in § 2 SächsBO) vor.

Änderungen gab es auch im Bereich des Brandschutzes und im Verfahrensrecht. Der Katalog der verfahrensfreien (früher: „baugenehmigungsfreien“) Bauvorhaben wurde umstrukturiert. Nach wie vor gilt aber: auch verfahrensfreie Bauvorhaben müssen alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen einhalten (z.B. aus der SächsBO) und unterliegen somit weiterhin der bauaufsichtlichen Kontrolle. Es ist daher empfehlenswert, sich vor der Errichtung verfahrensfreier Bauvorhaben sehr genau über die geltenden Vorschriften zu informieren, um teure Fehlinvestitionen und Änderungen während der Bauausführung zu vermeiden.

Einige wichtige Änderungen im Überblick:

- Die Berechnung der erforderlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) wurde vereinfacht. Beim Einfamilienhaus beträgt der Abstand einheitlich 3 m.
- Es sind jetzt Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (z.B. Abstellschuppen) bis 3 m Höhe und 9 m Länge je Nachbargrenze ohne Grenzabstand zulässig, bei mehreren Grenzgebäuden jedoch nicht mehr als 15 m Gesamtlänge je Grundstück.
- Das Bauanzeigeverfahren heißt jetzt „Genehmigungsfreistellungsverfahren“.
- Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen werden jetzt unter dem Begriff Abweichungen geregelt.
- Für Abbrüche freistehender Gebäude bis 7 m Höhe entfällt die Genehmigungspflicht, ansonsten wird sie durch eine Anzeigepflicht ersetzt.
- Alle nicht privilegierten Gebäude sowie Einfriedungen im baurechtlichen Außenbereich sind nunmehr unabhängig von den Abmessungen verfahrenspflichtig.
- Verfahrensfrei sind alle eingeschossigen Innenbereichsgebäude bis 10 m² Brutto-Grundfläche und alle Werbeanlagen bis 1 m².

Auf Grundlage der Änderung wurden auch sämtliche Antragsformulare als Neufassung veröffentlicht. Sie finden diese u.a. auf der Internetseite www.kreis-meissen.de und auf der Coswiger Homepage www.coswig.de.

Gleichzeitig werden mit der neugefassten Sächsischen Bauordnung die Durchführungsverordnung, die Verwaltungsvorschrift zur SächsBO und weitere baulich relevante Rechtsverordnungen geändert.

Die Bauaufsichtsbehörden der Großen Kreisstädte Coswig, Meißen, Radebeul und des Landkreises werden in den nächsten Ausgaben des Coswiger Amtsblattes einzelne Themen der geänderten Bauordnung ausführlicher vorstellen.