

## Bau von Terrassenüberdachungen und Wintergärten

### **Besteht überhaupt eine Genehmigungspflicht?**

Grundsätzlich ist für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen eine Baugenehmigung erforderlich (§ 59 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung – SächsBO). Ausnahmen bestehen nach §§ 60 bis 62, § 76 und § 77 SächsBO. Der Bau von Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist als Errichtung baulicher Anlagen zu bezeichnen.

### **Was ist eine Terrassenüberdachung?**

Unter einer Terrassenüberdachung wird eine Dachkonstruktion einschließlich eventueller Stützen verstanden.

### **Wann ist keine Baugenehmigung erforderlich?**

Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> und bis zu einer Tiefe von 3 m verkehrsfrei (§ 61 Abs. 1 Nr. 1 g SächsBO). Außerdem dürfen sie nicht mit seitlichen Wänden oder Brüstungen versehen werden. Sie sind nur dann ohne Genehmigung möglich, falls jede der genannten Voraussetzungen eingehalten wird. Die Terrassenüberdachungen sind jedoch nicht verkehrsfrei, falls sie zusammen mit einem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ausgeführt werden. Sie sind dann im Rahmen des Gesamtvorhabens genehmigungspflichtig.

### **Welche Fläche bzw. Tiefe ist damit gemeint?**

Die Terrassenüberdachung darf nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche umfassen. Die Dachfläche selbst kann je nach Dachneigung größer sein, für die Verkehrsfreiheit ist jedoch die überdachte Grundfläche entscheidend. Mit der Tiefe ist die maximale Breite der Überdachung gemeint. Das bedeutet, die Überdachung könnte 10 m lang und 3 m breit sein und wäre damit verkehrsfrei.

### **Ist ein Wintergarten verkehrsfrei?**

Ein Wintergarten bedarf grundsätzlich einer Baugenehmigung.

### **Muss bei der Verkehrsfreiheit noch etwas beachtet werden?**

Die Verkehrsfreiheit bedeutet lediglich, dass vorher keine Baugenehmigung eingeholt werden muss. Sämtliche andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind eigenverantwortlich zu beachten, beispielsweise Regelungen einer möglichen Gestaltungssatzung oder nach dem Denkmalrecht. Aber auch die Anforderungen der Sächsischen Bauordnung sind einzuhalten, wie z.B. Abstandsflächen, Brandabstand.

Diese Hinweise sollten Ihnen einen Überblick über die Rechtslage geben. Für Ihre Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes im Rahmen der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung außerhalb davon gern persönlich oder telefonisch zur Verfügung.