

## Bau von verfahrensfreien Gebäuden

### **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.

Unter Anlagen sind dabei vor allem bauliche Anlagen zu verstehen – alle Bauwerke, die mit dem Erdboden verbunden und aus Bauprodukten hergestellt sind. Mit dem Erdboden verbunden sind auch Anlagen, die durch eigene Schwere auf dem Boden ruhen, auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich sind oder die überwiegend ortsfest benutzt werden (§ 2 Abs. 1 SächsBO).

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

Gebäude sind unter bestimmten Voraussetzungen nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO verfahrensfrei. Neben Garagen und Carports sowie Terrassenüberdachungen (siehe weitere Hinweisblätter) – werden vor allem Nebengebäude wie Schuppen, Gartenlauben, Ställe davon erfasst:

- Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m<sup>3</sup>, die sich nicht im Außenbereich befinden
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz
- Gebäude, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und jede der folgenden Voraussetzungen erfüllt:
  - Brutto-Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup>: ohne Bestätigung
  - Brutto-Grundfläche mehr als 100 m<sup>2</sup> bis zu 1600 m<sup>2</sup>: mit Bestätigung eines Prüfsachverständigen oder eines Prüfamtes, dass Bedenken wegen der Standsicherheit sowie brandschutztechnischer Belange nicht bestehen
  - bis zu einer taufseitigen Wandhöhe von 5 m
  - ohne Feuerungsanlage sowie
  - für die Unterbringung von Sachen oder dem vorübergehenden (nicht dauerhaften) Schutz von Tieren
- Gewächshäuser, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und jede der folgenden Voraussetzungen erfüllt:
  - Brutto-Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup>: ohne Bestätigung
  - Brutto Grundfläche mehr als 100 m<sup>2</sup> bis zu 1600 m<sup>2</sup>: mit Bestätigung eines Prüfsachverständigen oder eines Prüfamtes, dass Bedenken wegen der Standsicherheit sowie brandschutztechnischer Belange nicht bestehen
  - Firsthöhe bis zu 5 m

Alle Gebäude sind nur dann ohne Genehmigung möglich, wenn jede der genannten Voraussetzungen eingehalten wird.

### ***Was ist die Firsthöhe oder die traufseitige Wandhöhe?***

Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Schnittkante von zwei Dachflächen, bei nur einer Dachfläche der obere Abschluss des Daches.

Als Traufe bezeichnet man die untere waagerechte Kante der Dachfläche, an der meist die Dachrinne angebracht ist. Die Wandhöhe an den Traufseiten darf an keiner Stelle höher als das festgelegte Maß sein, bei der Berechnung der Wandhöhe ist je nach Dachneigung auch das Dach mit einzurechnen. Bei einer Dachneigung von weniger als 70 Grad wird ein Drittel der Dachfläche hinzugerechnet, bei einer größeren Neigung (über 70 Grad) wird die genannte Dachhöhe in der Wandhöhe berücksichtigt.

### ***Wie berechnet sich die Brutto-Grundfläche?***

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Bei eingeschossigen Gebäuden umfasst sie auch die Außenseiten der Mauern bzw. Stützen, aber ohne die nicht nutzbaren Dachflächen. Wenn das Dach jedoch so wesentlich übersteht, dass damit eine Abstellfläche für z.B. Geräte oder Fahrräder entsteht, ist diese Fläche mit einzurechnen. Sollte zweigeschossig gebaut werden, muss auch die Obergeschoss-Ebene mit angesetzt werden. Die so ermittelte Fläche darf die jeweiligen Höchstwerte (siehe oben) nicht übersteigen.

### ***Wo befindet sich der Außenbereich?***

Der Außenbereich ist ein bauplanungsrechtlicher Begriff nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Er liegt dann vor, wenn für das zu bebauende Grundstück kein Bebauungsplan besteht und das Grundstück nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Es kommt also darauf an, ob es sich in der Umgebung des Grundstückes weitere Gebäude befinden, die das Gebiet und damit auch das eigene Grundstück prägen. Da die kleineren eingeschossigen Gebäude im Außenbereich genehmigungspflichtig sind, empfiehlt sich im Zweifel eine Anfrage beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Freiberg.

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

Die Verfahrensfreiheit bedeutet lediglich, dass vorher keine Baugenehmigung eingeholt werden muss. Sämtliche 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.