

Fragen zum Bau von Stellplätzen

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). Zu den baulichen Anlagen zählen auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Wann ist keine Baugenehmigung erforderlich?

Stellplätze sind verfahrensfrei, wenn sie eine Fläche von 50 m² je Grundstück nicht überschreiten, das sind ca. 4 Stellplätze pro Grundstück. Außerdem dürfen sie nicht überdacht sein (§ 61 Abs. 1 Nr. 13 b SächsBO).

Die Stellplätze sind jedoch nicht verfahrensfrei, falls sie zusammen mit einem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben (z.B. Neubau eines Gebäudes) ausgeführt werden. Sie sind dann im Rahmen des Gesamtvorhabens genehmigungspflichtig.

Sind die Zufahrten ebenso flächenmäßig begrenzt?

Begrenzt ist die Fläche der Stellplätze selbst, die Zufahrten müssen demzufolge nicht in die 40 m² mit eingerechnet werden.

Wie ist der Fall, wenn schon Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind?

Die Verfahrensfreiheit ist bezogen auf 50 m² je Grundstück, weitere Stellplätze sind dann genehmigungspflichtig.

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. Anforderungen können sich auch nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz oder dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ergeben.

Diese Hinweise sollten Ihnen einen Überblick über die Rechtslage geben. Alle Sonderfälle von Bauvorhaben können dabei nicht berücksichtigt werden, im Zweifel wenden Sie sich deshalb bitte an das Bauaufsichtsamt. Für Ihre Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes im Rahmen der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung außerhalb davon gern persönlich oder telefonisch zur Verfügung.