

Vorbescheid

Hinweise zur Einreichung eines Antrages auf Vorbescheid nach § 75 Sächsische Bauordnung (SächsBauO)

Auszug § 75 SächsBO

„Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gilt drei Jahre; die Einlegung eines Rechtsbehelfs eines Dritten hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit des Vorbescheids. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.“

Die Einreichung eines Antrages auf Vorbescheid dient der Klärung von Einzelfragen zur baurechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens.

Ein Vorbescheid ist nur für Vorhaben, die einem Baugenehmigungsverfahren nach § 63 (s.g. vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren) oder § 64 SächsBO (s.g. Vollverfahren für Sonderbauten nach § 2 Abs. 4 SächsBO) unterliegen, möglich. Er ist somit ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung und entfaltet entsprechende Bindungswirkung.

Fragestellungen zum Vorhaben im Vorbescheid

Es können nur Fragen beantwortet werden, die im jeweiligen nachfolgendem Genehmigungsverfahren geprüft werden. Ebenso können nur Fragen mit Bezug auf ein konkretes Bauvorhaben an einem konkreten Standort beantwortet werden.

Die zu stellenden Fragen müssen klar formuliert und mit ja oder nein zu beantworten sein.

Darüber hinaus ist konkret nach der jeweiligen fachgesetzlichen Zulässigkeit (z.B. Denkmalschutz, Naturschutz, Immissionsschutz) des Vorhabens zu fragen.

Typische Einzelfragen des Bauplanungsrechtes sind z. B.:

Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

Diese Frage beinhaltet die Prüfung nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich der Erschließung (Trinkwasser, Abwasser sowie Zufahrt). Die Erschließungsnachweise sollten mit eingereicht werden.

Einzelfragen aus dem vorgenannten Prüfungsumfang können antragsseitig ausgeschlossen werden (z.B. ...die Prüfung der gesicherten Erschließung..)

Es kann aber auch direkt zu Teilen des Bauplanungsrechtes gefragt werden.

Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses am Standort nach der Art der baulichen Nutzung zulässig?

Fragen zum aufgedrängten Fachrecht (fachgesetzliche Zulässigkeit) sind z. B.:

Ist das Vorhaben denkmalschutzrechtlich zulässig?

Ist das Vorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig?

Ist das Vorhaben naturschutzrechtlich zulässig?

Wird beabsichtigt, die Zulässigkeit einer Ausnahme/Befreiung nach § 31 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplans zu klären, wird empfohlen, den notwendigen Antrag (Vordruck Antrag auf Befreiung/Ausnahme) direkt mit den notwendigen Unterlagen an die untere Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Ein Vorbescheid ist hierzu nicht notwendig.

Fragen zu Anforderungen der SächsBO

Fragen zu Anforderungen aus der SächsBO sind nur bei Sonderbauten im Sinne von § 2 Absatz 4 SächsBO zulässig, da diese Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO auch zum Prüfungsumfang gehören.

Bei Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 SächsBO) unterliegen, gehören nur beantragte Abweichungen gemäß § 67 Absatz 1 SächsBO zum Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren. Hierzu wird empfohlen, diesen Antrag auf Abweichung (formgebunden) direkt mit den notwendigen Unterlagen an die untere Bauaufsichtsbehörde zustellen. Ein Vorbescheid ist hierzu nicht notwendig.

Bei bauordnungsrechtlichen Fragen wird für den Antragsteller in der Regel die Hinzuziehung eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers notwendig.

Allgemeine Fragen

Allgemein formulierte Fragen, z.B. nach der Zuordnung eines Grundstückes zum s.g. Innen – oder Außenbereich oder zum Gebietscharakter nach BauNVO, können im Rahmen des Vorbescheides nicht beantwortet werden. In solchen Fällen kann eine schriftliche, ggf. kostenpflichtige Auskunft bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeholt werden.

Gebühren

Ein Vorbescheid ist gebührenpflichtig.

Die Gebühr richtet sich je nach Umfang der Fragestellung prozentual nach der entstehenden Baugenehmigungsgebühr, (laufende Nr. 17, Tarifstelle 4.5 Sächsisches Kostenverzeichnis (SächsKVZ)). Daher sind die für die Gebührenberechnung erforderlichen Angaben (Bruttorauminhalt der geplanten baulichen Anlage) in den Unterlagen einzureichen.

Antragsunterlagen

Der Antrag auf Vorbescheid ist unter Verwendung des öffentlich bekannt gemachten Vordruckes (siehe auch www.Amt24.de) einzureichen. Es sind alle Bauvorlagen beizufügen, die zur Beantwortung der im Vorbescheid gestellten Fragen erforderlich sind. Die Unterlagen sind mindestens 3fach einzureichen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann weitere Unterlagen fordern, wenn diese zur Beurteilung erforderlich sind.

Einzureichende Unterlagen sind auf der Grundlage der Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung (DVOSächsBO) zunächst:

- Antragsformular
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster ((Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster (amtliche Flurkarte im Originalmaßstab) darf nicht älter als 6 Monate sein und ist beim Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Vermessungsamt, Telefon 03501-515 3301, erhältlich.))
- Lageplan (M 1:500) mit Eintragung des geplanten Standortes des Bauvorhabens

- Aussagen/Nachweis zur vorhandenen und geplanten Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserentsorgung)
- Nachweis der rechtlich gesicherten Anbindung an den öffentlichen Weg (falls nicht direkt anliegend)
- Entwurf und Beschreibung des Baukörpers, wenn schon möglich
- Angabe m³ umbauter Raum (auch geschätzt möglich) oder Angabe der geplanten Herstellungssumme (auch geschätzt möglich)
- Angabe aller Nachbarn mit vollständiger Adresse (Eigentümer der Grundstücke), da diese den Bescheid zugestellt bekommen, wenn sie dem Vorhaben nicht vorher schriftlich zugestimmt haben

Der Antrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz Osterzgebirge einzureichen.

Kontakt:

Bauamt

Referat Bauaufsicht

01744 Dippoldiswalde, Weißeritzstraße 7 (Haus HG)

01782 Pirna, Postfach 10 02 53/54

Telefon 03501 515-3201

Fax 03501 515-3209

E-Mail bauaufsicht@landratsamt-pirna.de