



# Informationsblatt 23

## Verfahrensfreie Bauvorhaben

### 1. Verfahrensfreie Vorhaben

Verfahrensfreie Vorhaben sind Vorhaben, für deren Realisierung keine Baugenehmigung oder Vorlage in der Genehmigungsfreistellung erforderlich ist. In Paragraf 61 Absatz 1 bis Absatz 4 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) sind diese verfahrensfreien Vorhaben abschließend aufgezählt.

Zu beachten ist, dass die Verfahrensfreiheit nach Paragraf 61 SächsBO nicht von der Einhaltung bestehender öffentlich-rechtlicher Vorschriften entbindet und zudem die Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörde unberührt lässt (Paragraf 59 Absatz 2 SächsBO).

Das heißt, dass geltende öffentlich-rechtliche Vorschriften vom Bauherren eigenverantwortlich zu beachten sind und die Bauaufsichtsbehörde bei Verstößen einschreiten kann.

Die Verfahrensfreiheit betrifft nur die Genehmigungsverfahren der Sächsischen Bauordnung. Materielle Anforderungen, welche die Sächsische Bauordnung an bauliche Anlagen stellt, wie z. B. Regelungen zu Abstandsflächen, Brandschutz und Standsicherheit sind auch bei verfahrensfreien Vorhaben einzuhalten.

Hinzu kommt, dass für ein nach Sächsischer Bauordnung verfahrensfreies Vorhaben eine andere Genehmigung, Erlaubnis oder Befreiung wie beispielsweise eine Genehmigung im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung oder eine Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans erforderlich sein kann. Im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen muss der Bauherr darauf achten, dass das verfahrensfreie Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht. Andernfalls ist die Beantragung einer Befreiung von den Festsetzungen erforderlich.

Mit der Verfahrensfreiheit nach Paragraf 61 SächsBO wird die bauaufsichtliche Tätigkeit dereguliert und der Verwaltungsaufwand verringert. Im Einzelfall kann sich daraus aber eine Mehrbelastung für den Bauherrn ergeben. Diese röhrt daher, dass abhängig von der Lage des Baugrundstücks und den vorhandenen Baurechtszuständen notwendige Genehmigungen, Abweichungen oder Befreiungen, die in der Baugenehmigung mit enthalten sind, gesondert bei den zuständigen Behörden bzw. Ämtern beantragt werden müssen.

### 2. Mündliche Auskunft

Zur Frage, ob ein Vorhaben verfahrensfrei ist und welche Genehmigungen ggf. notwendig sind, können in der Zentralen Antrags- und Vorprüfstelle des Bauaufsichtsamtes während der Sprechzeiten Auskünfte eingeholt werden. Anhand vorliegender Geodaten werden die bestehenden Baurechtszustände auf dem jeweiligen Grundstück ausgewertet und die erforderlichen Informationen erteilt.

Zu speziellen Fragen wird auf die zuständigen Fachämter verwiesen, mit denen dann die weitere Klärung zu Anforderungen und notwendigen Genehmigungen erfolgen kann.

Zu beachten ist, dass die Bauaufsicht die aus den Baurechtszuständen zu erkennenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen und erforderliche Genehmigungen nur erläutert und den Bauherrn allgemein beraten kann. In der Kürze der Zeit, die für mündliche Auskunft während der Sprechzeiten zur Verfügung steht, kann eine abschließende Bewertung oder gar Prüfung von Bauunterlagen zu verfahrensfreien Vorhaben nicht erwartet werden. Für die Planung und Ausführung des Vorhabens und die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt der Bauherr verantwortlich.

Sollte der Bauherr eines verfahrensfreien Vorhabens nicht die Sachkunde zur Planung und Ausführung besitzen, empfehlen wir analog Paragraf 53 und Paragraf 54 SächsBO die Hinzuziehung eines geeigneten Entwurfsverfassers bzw. einer geeigneten Baufirma.

### 3. Schriftliche Auskunft

Es besteht auch die Möglichkeit, im Bauaufsichtsamt, Sachgebiet Zentrale Antrags- und Vorprüfstelle eine schriftliche **kostenpflichtige** Auskunft zu den auf dem Baugrundstück gegenwärtig geltenden Baurechtszuständen abzufordern. Anfragen zur Klärung der Verfahrensfreiheit eines Vorhabens können ebenfalls in Form einer schriftlichen Auskunft rechtsverbindlich und ggf. kostenpflichtig beantwortet werden. Auch hier gilt aber, dass das Vorhaben nicht abschließend auf seine materielle Zulässigkeit geprüft werden kann.

#### Impressum

Herausgeber:  
Landeshauptstadt Dresden

Bauaufsichtsamt  
Telefon (03 51) 4 88 18 02  
E-Mail [zavs@dresden.de](mailto:zavs@dresden.de)

Amt für Presse-, Öffentlichkeitsarbeit und Protokoll  
Telefon (03 51) 4 88 23 90  
E-Mail [presse@dresden.de](mailto:presse@dresden.de)

Postfach 12 00 20  
01001 Dresden  
[www.dresden.de](http://www.dresden.de)  
[facebook.com/stadt.dresden](http://facebook.com/stadt.dresden)

Zentraler Behördenumruf 115 – Wir lieben Fragen

Redaktion:  
Zentrale Antrags- und Vorprüfstelle (ZAVS)

Oktober 2015

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu stehen unter [www.dresden.de/kontakt](http://www.dresden.de/kontakt). Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.