

Informationsblatt 6

Vorbescheid

Zweck des Vorbescheides nach Paragraph 75 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)

Der Vorbescheid ist für den Bauherrn ein wichtiges Instrument zur Vorabklärung von Einzelfragen zur baurechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens. Beantragt werden kann ein Vorbescheid aber nur für Vorhaben, die einem Baugenehmigungsverfahren nach Paragraph 63 oder 64 SächsBO unterliegen.

Mit einem Vorbescheid können nur Sachverhalte geklärt werden, die zum Prüfungsumfang im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gehören (Paragraph 75 Satz 1 in Verbindung mit Paragraph 72 Absatz 1 SächsBO).

Amtliche Vordrucke und weitere Antragsunterlagen

Der Antrag auf Vorbescheid ist unter Verwendung des öffentlich bekannt gemachten Vordruckes einzureichen. Es sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beantwortung der im Vorbescheid gestellten Fragen erforderlich sind. Das Bauaufsichtsamt kann weitere Unterlagen fordern, wenn diese zur Beurteilung erforderlich sind. In Abhängigkeit von den Fragestellungen zum Vorbescheid kann die Bestellung eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers notwendig sein. Soll nur über die grundsätzliche Vereinbarkeit mit bauplanungsrechtlichen Vorschriften entschieden werden, ist in der Regel kein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser erforderlich.

Nähere Hinweise zu den einzureichenden Unterlagen einschließlich Mindestanzahl der erforderlichen Ausfertigungen erhalten Sie auf dem Informationsblatt 12 - Übersicht Bauvorlagen (Paragraphen 6, 7 und 8 der Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung (DVOSächsBO), Punkt 65.1 Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO)).

Fragestellungen zum Vorhaben im Vorbescheid

Mit dem Vorbescheid können nur **Einzelfragen** in Bezug auf ein **konkretes Bauvorhaben** beantwortet werden. Die Fragen dürfen sich nur auf Sachverhalte beziehen, die auch im nachfolgenden Verfahren zum Prüfungsumfang gehören (Paragraphen 63 und 64 SächsBO). Fragen zu mehreren Varianten eines Vorhabens sind nicht zulässig. In diesem Fall sind mehrere Vorbescheide zu beantragen. Die zu stellenden Fragen müssen klar formuliert und mit ja oder nein zu beantworten sein.

Es ist nach der jeweiligen fachgesetzlichen Zulässigkeit des Vorhabens zu fragen.

Typische Einzelfragen sind z. B.:

- Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?
Diese Frage beinhaltet die Prüfung nach BauGB und Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich der Erschließung (Trinkwasser, Abwasser sowie Zufahrt). Die Erschließungsnachweise sind mit einzureichen.

Es kann aber auch nach Teilen der bauplanungsrechtlichen Zulassungskriterien gefragt werden, z. B.:

- Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig (außer Erschließung)?
- Wird die Ausnahme/Befreiung (je nach Art der Festsetzung) von der Festsetzung des Bebauungsplans erteilt? (Vordruck Antrag auf Befreiung/Ausnahme ist beizufügen.)

Fragen zum aufgedrängten Fachrecht sind z. B.:

- Ist das Vorhaben denkmalschutzrechtlich zulässig?
- Ist das Vorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig?
- Ist das Vorhaben naturschutzrechtlich zulässig?

Unzulässige Fragen sind z. B.:

- Ist das Vorhaben genehmigungsfähig bzw. zulässig?
- Wird ein Vorhaben auf dem Grundstück nach Paragraph 34 oder Paragraph 35 BauGB beurteilt?
- Welche Variante des Vorhabens ist zulässig?
- Kann eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden?
- Welche Geschossflächenzahl (GFZ) ist zulässig?

Fragen zu vorhabenbezogenen Anforderungen der SächsBO

- Fragen zu Anforderungen aus der SächsBO sind nur bei Sonderbauten im Sinne von Paragraph 2 Absatz 4 SächsBO zulässig, da diese Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren nach Paragraph 64 SächsBO auch zum Prüfungsumfang gehören.
- Bei Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Paragraph 63 SächsBO) unterliegen, gehören nur beantragte Abweichungen gemäß Paragraph 67 Absatz 1 SächsBO zum Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen eines Vorbescheides können daher auch nur Fragen zu beantragten Abweichungen beantwortet werden (Vordruck Antrag auf Abweichung ist beizufügen).

Allgemein formulierte Fragen können im Rahmen des Vorbescheides nicht beantwortet werden. In solchen Fällen kann eine schriftliche, ggf. kostenpflichtige Auskunft eingeholt werden. Diese wird unmittelbar durch die für die Frage zuständige Stelle beantwortet.

Gebühren

Da der Vorbescheid ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung ist, richtet sich seine Gebühr in der Regel prozentual nach der Baugenehmigungsgebühr, je nach Umfang der Fragestellung (laufende Nr. 17, Tarifstelle 4.5 Sächsisches Kostenverzeichnis (SächsKVZ)). Daher sind die für die Gebührenberechnung erforderlichen Kennwerte (Bruttorauminhalt je Nutzungsart pro Herstellungskosten) in den einzureichenden Unterlagen anzugeben.

Geltungsdauer/Bindungswirkung

Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Der Vorbescheid berechtigt nicht zum Baubeginn.

Die zur Entscheidung gestellte Frage entfaltet für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren Bindungswirkung. Wird mit den Bauantragsunterlagen von dem erteilten Vorbescheid abgewichen, entfällt die Bindungswirkung (Paragraph 75 SächsBO).

Die Antragsannahme und Vorprüfung erfolgt in der Zentralen Antrags- und Vorprüfstelle, die Endbearbeitung erfolgt im zuständigen Sachgebiet des Bauaufsichtsamtes.

Impressum

Herausgeber:
Landeshauptstadt Dresden

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

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

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de
facebook.com/stadt.dresden

Zentraler Behördenruf 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.

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.