



# Informationsblatt 10

## Genehmigungsfreistellung

### 1. Voraussetzungen für die Vorlage in der Genehmigungsfreistellung nach Paragraf 62 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)

Keiner Baugenehmigung bedarf gemäß Paragraf 62 Absatz 1 und Absatz 2 SächsBO die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den folgenden Fällen:

- Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans im Sinne von Paragraf 30 Absatz 1 oder Paragrafen 12 und 30 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

oder

- Das Vorhaben liegt im Anwendungsbereich von Paragraf 34 Baugesetzbuch (BauGB) und es handelt sich um die Änderung oder Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben.

und

- Die Erschließung ist gesichert.
- Von der Gemeinde (hier: Stadtplanungsamt) wird nicht innerhalb von drei Wochen nach bestätigtem Eingangsdatum der vollständigen Unterlagen erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach Paragraf 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Die Genehmigungsfreistellung gilt nicht für:

- Sonderbauten im Sinne von Paragraf 2 Absatz 4 SächsBO.
- Vorhaben die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) bedürfen.
- Vorhaben im Achtungsabstand eines Betriebsbereichs nach Paragraf 3 Absatz 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG):
  - wenn dadurch ein oder mehrere Gebäude bei denen dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche geschaffen werden.
  - wenn es sich um bauliche Anlagen handelt, die öffentlich zugänglich sind und die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird.

#### Hinweise:

Sind Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß Paragraf 31 BauGB erforderlich, ist die Vorlage in der Genehmigungsfreistellung nach Paragraf 62 SächsBO nicht möglich. Es ist dann eine Baugenehmigung zu beantragen.

Soll vor Einreichung des Bauantrags rechtsverbindlich geklärt werden, ob die benötigte Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt wird, ist dies (nur) über einen Vorbescheid zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit mit entsprechendem Antrag auf Befreiung möglich.

## 2. Vordrucke und Bauvorlagen

Die Vorlage in der Genehmigungsfreistellung nach Paragraf 62 SächsBO ist unter Verwendung des hierzu öffentlich bekannt gemachten Vordrucks einzureichen. Dieser und weitere erforderliche Vordrucke sind kostenlos unter [www.dresden.de](http://www.dresden.de) erhältlich. Eine Übersicht über die gemäß Paragraf 2 der Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung (DVOSächBO) notwendigen Bauvorlagen enthält das ebenfalls unter [www.dresden.de](http://www.dresden.de) verfügbare Informationsblatt 12. Die Unterlagen sind **1fach** einzureichen.

Den Bauvorlagen beizufügen ist der Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung des betreffenden Grundstücks sowie als Erschließungsnachweis die Bestätigung der Gemeinde über die gesicherte Erschließung.

Die Bestätigung der Gemeinde über die gesicherte Erschließung wird vom Stadtplanungsamt erteilt.

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet Städtebauliche Verträge/Erschließung

Besucheranschrift: Freiberger Straße 39, 01067 Dresden  
Postanschrift: Postfach 12 00 20, 01001 Dresden

Der Auszug aus dem Bebauungsplan ist im Planarchiv des Stadtplanungsamtes oder im Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden auf [www.dresden.de](http://www.dresden.de) erhältlich.

Der Bauherr hat zur Vorbereitung eines nicht verfahrensfreien Vorhabens einen **Entwurfsverfasser** zu bestellen, der die notwendige Sachkunde für das jeweilige Bauvorhaben besitzen muss. **Bauvorlagen** für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden, die weder geringfügig noch technisch einfach sind, müssen von einem **bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser** unterschrieben sein (Paragrafen 53, 54 und 65 SächsBO).

Bauvorlageberechtigt nach Paragraf 65 SächsBO ist, wer

- die Berufsbezeichnung "Architekt" führen darf
- in die von der Ingenieurkammer Sachsen geführte Liste bzw. geführten Verzeichnisse der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist; Listeneintragungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Sachsen
- die Berufsbezeichnung "Innenarchitekt" führen darf, für die mit der Berufsaufgabe des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden oder
- einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens nachweist, danach mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der Entwurfsplanung von Gebäuden praktisch tätig gewesen ist und Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit.
- Bauvorlageberechtigt für
  1. freistehende, eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 80 m<sup>2</sup>;
  2. Änderungen an Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 soweit sie sich nicht auf die Änderung der Art der Nutzung beziehen sowie deren Erweiterung um nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> und
  3. freistehende oder einseitig angebaute Garagen bis zu 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundflächeist unter den in Paragraf 65 Absatz 3 genannten weiteren Voraussetzungen auch, wer Meisterin oder Meister des Maurer-, Betonbauer- oder des Zimmererhandwerks ist oder diesen nach § 7 Absatz 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung gleichgestellt ist.

**Architektenkammer Sachsen**

Postanschrift:  
Goethestraße 37  
01309 Dresden

Telefon (03 51) 3 17 46 0  
Telefax (03 51) 3 17 46 44  
E-Mail: [dresden@aksachsen.org](mailto:dresden@aksachsen.org)

**Ingenieurkammer Sachsen**

Postanschrift und Sitz:  
Postfach 50 02 53 und Kleine Brüdergasse 5  
01032 Dresden

Telefon (03 51) 4 38 33 60  
Telefax (03 51) 4 38 33 80  
E-Mail: [ingksn@ingenieur-sachsen.de](mailto:ingksn@ingenieur-sachsen.de)

### 3. Baubeginn

Drei Wochen nach dem von der Bauaufsichtsbehörde bestätigtem Eingangsdatum der **vollständigen** Unterlagen darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden, wenn das Bauaufsichtsamt den Baubeginn innerhalb dieser Frist nicht untersagt. Bei Baubeginn müssen die vollständigen bautechnischen Nachweise nach Paragraf 66 SächsBO bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen (Paragraf 72 Absatz 6 Nr.2 SächsBO).

Der Baubeginn ist von der Bauaufsichtsbehörde zu untersagen, wenn

- die oben genannten Anwendungsvoraussetzungen der Vorlage in der Genehmigungsfreistellung nicht vollständig vorliegen
- die Gemeinde (hier: Stadtplanungsamt) einen Antrag auf vorläufige Untersagung nach Paragraf 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB gestellt hat
- die Gemeinde (hier: Stadtplanungsamt) mitgeteilt hat, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Sind Abweichungen nach Paragraf 67 Absatz 1 Satz 1 SächsBO (Abweichungen von den materiellen Anforderungen der SächsBO bzw. von aufgrund der SächsBO erlassener Vorschriften) beantragt worden, darf mit der Bauausführung der davon betroffenen Teile des Bauvorhabens erst begonnen werden, wenn dem Antrag entsprochen wurde.

Die Annahme und Vorprüfung auf Vollständigkeit Ihrer Vorlage in der Genehmigungsfreistellung erfolgt in der Zentralen Antrags- und Vorprüfstelle, die weitere Bearbeitung in dem jeweiligen 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](http://www.dresden.de)  
[facebook.com/stadt.dresden](https://facebook.com/stadt.dresden)

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Redaktion:  
Zentrale Antrags- und Vorprüfstelle (ZAVS)

März 2024

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.