

# Merkblatt für Antrag auf Baugenehmigung für Wohnhäuser



## Wann ist die Errichtung eines Wohnhauses genehmigungsfrei?

Die Errichtung eines Einfamilien- oder Zweifamilienhauses ist nach § 62 SächsBO nur im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (B-Plan Gebiet) nach § 62 SächsBO genehmigungsfrei und von der Bauantragspflicht freigestellt.

Voraussetzungen:

- das Bauvorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen
- die Erschließung muss gesichert sein
- Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung sind vollständig beim Landratsamt einzureichen
- Homepage mit weiteren Informationen und Formularen: <https://www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/buergerservice/genehmigungsfreistellung.html>

## Bauantragspflicht für Wohnhäuser?

Im Innenbereich gem. § 34 BauGB und im Außenbereich gem. § 35 BauGB muss ansonsten für alle Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 immer ein Bauantrag gestellt werden.

Nach § 2 SächsBO betrifft das Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m, wie zum Beispiel:

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser

## Welche Abstandsflächen sind zu beachten?

Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei Geschossen genügt in der Regel ein Abstand zu den Nachbarn von 3 m.

Ansonsten bemisst sich der einzuhaltende Abstand nach § 6 SächsBO individuell je nach der geplanten Höhe des Gebäudes. Für die Berechnung wenden Sie sich bitte an Ihren Planer.

## Wo ist der Bauantrag einzureichen?

Wenn das Vorhaben nicht genehmigungsfrei ist, dann ist ein Bauantrag einzureichen, beim:

- Landratsamt Mittelsachsen, Abteilung Verkehr und Bauen, Referat Bauantragsbearbeitung, Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg
- Homepage mit weiteren Informationen und Formularen: <https://www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/buergerservice/baugenehmigung-beantragen.html>

## Welche Unterlagen sind beim Landratsamt einzureichen?

### Mindestumfang der Antragsunterlagen:

- alle Unterlagen mind. 3-fach
- ausgefülltes Antragsformular für Bauantrag nach § 68 SächsBO
  - in der Regel: Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 63 SächsBO (wenn kein Sonderbau)
- Baubeschreibung
- aktuelle amtliche Flurkarte (nicht älter als 6 Monate, Auszug aus dem Liegenschaftskataster beim Landratsamt beantragen) mit Kennzeichnung des Baugrundstückes
- maßstabsgerechter Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens (Neubau rot, Abbruch gelb kennzeichnen) und Eintragung der Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen
- rechnerischer Nachweis der Abstandsflächen nach § 6 SächsBO und Eintragung der Abstandsflächen mit Bemaßung in einen Lage- und Abstandsflächenplan,
  - reichen die Abstandsflächen zu nah (unter 30 cm) an die Nachbargrenzen heran, muss der Plan von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt werden
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) mit allen erforderlichen Maßen
- Leitungs- und Entwässerungsplan für die Medien (Trinkwasser, Abwasser, Strom)
- wasserwirtschaftliche Stellungnahme des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung „Oberes Striegistal“, Talstraße 141, 09618 Brand-Erbisdorf/St. Michaelis, E-Mail: [info@ab-os.de](mailto:info@ab-os.de)
- falls Baumfällungen oder Rückschnitte von Gehölzen für das Bauvorhaben beabsichtigt sind, Plan der Außenanlagen mit Einzeichnung der vorhandenen Bäume (jeweils Baumart und Stammumfang der Bäume in 1 m Höhe gemessen mit angeben)
- Brandschutznachweis
- Standsicherheitsnachweis, Statik, Erklärung des Tragwerkplaners
- Schall- und Wärmeschutznachweise
- für Vorhaben im Außenbereich ggf. Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen nach dem SächsNatSchG

Zusätzliche Forderungen, die sich aus dem konkreten Vorhaben oder aufgrund der örtlichen Lage ergeben, bleiben vorbehalten.

## Wer darf den Bauantrag einreichen?

### Bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser:

- Lassen Sie sich bei der Planung und bei der Bauausführung unbedingt von Fachleuten (wie z. B. von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser) beraten und unterstützen.
- Bauvorlageberechtigt sind alle Architekten und Ingenieure, die in die Liste der Bauvorlageberechtigten der Ingenieurkammer Sachsen eingetragen sind. Eintragungen anderer Bundesländer gelten auch im Freistaat Sachsen.
- Bauherr und Entwurfsverfasser müssen beide den Bauantrag unterschreiben. Der Entwurfsverfasser muss außerdem auch auf allen Bauvorlagen (Bauzeichnungen, Berechnungen, usw.) unterschreiben.

### Hinweis:

Bitte denken Sie auch daran, rechtzeitig vor Baubeginn die erforderlichen Schachtscheine von den Medienträgern einzuholen.

Die Kontaktdaten finden Sie unter: [www.brand-erbisdorf.de](http://www.brand-erbisdorf.de) → [Bürgerservice](#) → [Bauwesen](#)