



Das Bauordnungsrecht

Gesetzgebungs-
kompetenz:

Länder

Folge:

jedes Bundesland hat ein
eigenes Bauordnungsrecht

nachfolgende
Darstellungen:

Sächsisches Bauordnungs-
recht (SächsBO)



Die Funktion des Bauordnungsrechts

dient der Gefahrenabwehr

vgl. § 3 Abs. 1 SächsBO:

„Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und Instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.“



Gliederung des Bauordnungsrechts

- materieller Teil
- formeller Teil



Der materielle Teil des Bauordnungsrechts

(geregelt in §§ 2 bis 51 SächsBO)

- Begriffsbestimmungen
- Regelungen zum Grundstück und seiner Bebauung
- gestalterische, allgemeine u. spezielle Anforderungen an die Bauausführung
- Vorschriften zu den Bauprodukten



Der formelle Teil des Bauordnungsrechts

- Bauaufsichtsbehörden
- die am Bau Beteiligten
- verfahrensrechtliche Regelungen (Baugenehmigung u.a.)
- Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörden



Die Gliederung der Sächsischen Bauordnung



Teil 1: Allgemeine Vorschriften

Teil 2: Das Grundstück und seine Bebauung



Teil 3: Bauliche Anlagen

- Abschnitt 1: Gestaltung
- Abschnitt 2: allg. Anforderungen an Bauausführung
- Abschnitt 3: Bauprodukte, Bauarten
- Abschnitt 4: Wände, Decken, Dächer
- Abschnitt 5: Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen
- Abschnitt 6: Technische Gebäudeaus-rüstung
- Abschnitt 7: nutzungsbedingte Anforderungen



Teil 4: Die am Bau Beteiligten

Teil 5: Bauaufsichtsbehörden, Verfahren

- Abschnitt 1: Bauaufsichtsbehörden
- Abschnitt 2: Genehmigungspflicht,
Genehmigungsfreiheit
- Abschnitt 3: Genehmigungsverfahren
- Abschnitt 4: bauaufsichtliche Maß-
nahmen
- Abschnitt 5: Bauüberwachung
- Abschnitt 6: Baulasten



Teil 6: Ausführungsbestimmungen zum
Baugesetzbuch

Teil 7: Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften,
Übergangsvorschriften



Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich

Die SächsBO gilt für:

- bauliche Anlagen und Bauprodukte
- Grundstücke sowie andere Anlagen und Einrichtungen, an die nach der SächsBO Anforderungen gestellt werden.



Begriffe

bauliche Anlagen:

mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (Verbindung mit Boden auch dann, wenn Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht)



bauliche Anlagen kraft Definition (§ 2 Abs. Satz 3):

- Aufschüttungen u. Abgrabungen
- Lagerplätze, Abstellplätze u. Ausstellungsplätze
- Sport- u. Spielflächen
- Campingplätze, Wochenendplätze u. Zeltplätze
- Freizeit- u. Vergnügungsparks
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- Gerüste
- Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen



Begriff Gebäude (§ 2 Abs. 2):

- Gebäude sind:

selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können u. geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen



Einteilung der Gebäude in 5 Gebäudeklassen

Gebäudeklasse 1:

- freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²
- freistehende land- u. forstwirtschaftlich genutzte Gebäude



Gebäudeklasse 2:

- Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²

Gebäudeklasse 3:

- sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m



Gebäudeklasse 4:

- Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²

Gebäudeklasse 5:

- sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude



Sonderbauten

- Hochhäuser (Höhe mehr als 22 m)
- bauliche Anlage mit einer Höhe von mehr als 30 m
- Gebäude mit mehr als 1.600 m² Grundfläche des Geschosses
- Verkaufsstätten
- Versammlungsstätten
- Schank- und Speisegaststätten
- Krankenhäuser
- Schulen, Hochschulen u.a.

vgl. § 2 Abs. 4 Ziff. 1 bis 19



Das Verunstaltungsverbot (§ 9 SächsBO)

- bauliche Anlagen dürfen selbst nicht verunstaltet wirken (objektbezogene Betrachtung)
- durch bauliche Anlagen darf das Straßen-, Orts- u. Landschaftsbild nicht verunstaltet werden (umgebungsbezogene Betrachtung)



Verunstaltung

„ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand, der Unlust erregt“



abzustellen ist:

- auf den „gebildeten Durchschnittsmenschen“, den für „ästhetische Eindrücke offenen Betrachter“



Beispiele für Verunstaltung aus der Rechtsprechung:

- großflächige Werbeanlage vor Villa mit gärtnerisch gestaltetem Vorgarten
- großflächige Werbeanlage im Wohngebiet
- Dacheindeckung mit Wellasbest-Zement
- hervorspringende Dachgauben auf flachgeneigtem Dach
- Bretterzaun im Außenbereich
- Maschendrahtzaun im Außenbereich
- Scheune aus Wellaluminium im Außenbereich
- Glattputz an Gebäude mit Stuckfassade
- großflächige Wandmalerei im Villengebiet



Abstandsflächen, Abstände (§ 6 SächsBO)

Zweck:

- ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen
- Brandschutz

Die Abstandsrechtsvorschriften (§ 6 SächsBO) sind unmittelbar nachbarschützend.



Nachbarschutz bedeutet:

Nachbar kann die Nichteinhaltung von Abstands-flächen geltend machen unabhängig davon, ob tatsächliche Beeinträchtigung feststellbar ist.



Grundsatz des Abstandsflächenrechts:

- vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden sind Abstandsflächen freizuhalten (§ 6 Abs. 1 Satz 1)
- Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen (§ 6 Abs. 2 Satz 1)
- Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken (§ 6 Abs. 3 Satz 1)



Abstandsfläche ist nicht erforderlich:

- vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn an die Grenze gebaut werden muss oder darf

an die Grenze gebaut werden muss:

- wenn der Bebauungsplan diesbezüglich Festsetzungen enthält
- wenn § 34 BauGB dies erfordert

an die Grenze gebaut werden darf:

- bei Festsetzung von Baugrenzen oder Bebauungstiefen



Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

Grundstück: Buchgrundstück
(katastermäßig ausgewiesen)

Auf öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Abstands-flächen bis zu deren Mitte liegen.



Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.

Ausnahmen:

- Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 45° zueinander stehen (§ 6 Abs. 3)



Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe (§ 6 Abs. 4).

Wandhöhe:

- wird senkrecht zur Wand gemessen
- ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand
- die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° wird zu $1/3$ der Wandhöhe hinzugerechnet
- bei Dachneigung 70° und mehr: Höhe des Daches wird voll hinzugerechnet
- das sich ergebene Maß ist H

Tiefe der Abstandsflächen:

- 0,4 H, mindestens 3 m (§ 6 Abs. 5)

in Gewerbe- und Industriegebieten:

- 0,2 H, mindestens 3 m

vor Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als 3 oberirdischen Geschossen:

- es genügt als Tiefe 3 m



Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht:

- Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände
- kleinere Vorbauten (vgl. § 6 Abs. 6 Ziff. 1 u. 2)



Stellplätze und Garagen

Regelungen enthalten:

- § 49 SächsBO
- Sächsische Garagenverordnung
- Nr. 49 VwVSächsBO



Planungsrechtliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen:

(vgl. § 12 BauNVO)

- in allen Baugebieten zulässig
- in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Erholungsgebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf



wenn keine Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bauherr hat die Wahl zwischen Stellplatz und
Garage

notwendige Stellplätze:

§ 49 Abs. 1 Satz 1:

für Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze, Garagen u. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang herzustellen

bei Nutzungsänderung:

eventueller Mehrbedarf entscheidend
(§ 49 Abs. 1 Satz 2)



Zahl, Größe u. Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze:

Zu ermitteln unter Berücksichtigung

- durch Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs
- der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs
- der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs



Anhalt für die Zahl der notwendigen Stellplätze:

- Richtzahlentabelle nach § 49 VwVSächsBO



Die Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze erfolgt durch eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung.



Wo sind die notwendigen Stellplätze herzustellen?

- grundsätzlich:
- auf dem Baugrundstück oder
 - in zumutbarer Entfernung davon auf geeignetem Grundstück
- Voraussetzung:
- Benutzung ist für diesen Zweck rechtlich gesichert



Wenn Herstellung der notwendigen Stellplätze nicht möglich:

- Stellplatzablöse (§ 49 Abs. 2 SächsBO)

Voraussetzung: Gemeinde bestimmt durch Satzung,
ob u. in welcher Höhe Ablöse zu
zahlen



Höhe der Ablösebeträge:

Art der Nutzung und Lage der Anlage
(§ 49 Abs. 2 Satz 2 SächsBO)



sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts

- Generalklausel (§ 3 Abs. 1)
- Anforderungen an Standsicherheit (§ 12 Abs. 1 S 1)
- immissionsschutzrechtliche Regelung (§ 13)
- Vorschriften zum Brandschutz (§§ 14 u. 26 ff.)
- Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz (§ 15)
- technische Gebäudeausrüstung (§§ 39 ff.)



Verfahrensvorschriften in der Sächsischen Bauordnung



Ausgangsvorschrift: § 59 Abs. 1 SächsBO

Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedarf der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

Daraus folgt folgende Prüfungsreihenfolge:

Prüfungsreihenfolge

1. ist ein Vorhaben verfahrensfrei (§ 61 Sächs.BO)

Wenn nicht:

2. unterliegt das Vorhaben einem der besonderen Verfahren (Bsp.: §§ 76, 77 SächsBO)

Wenn nicht:

3. Liegt ein Fall der Genehmigungsfreistellung vor (§ 62 SächsBO) ?



Wenn nicht:

4. Es besteht Genehmigungspflicht, entweder

- a.) im vereinfachten Verfahren
(§ 63 SächsBO)

- b.) im Baugenehmigungsverfahren
(§ 64 SächsBO)

verfahrensfreie Vorhaben (§ 61 SächsBO)

Beispiel bei Gebäuden:

- Eingeschossige Gebäude mit Brutto-Grundfläche bis zu 10 m² (außer im Außenbereich)
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m oder einer Brutto-Grundfläche bis zu 50 m² je Grundstück (außer im Außenbereich)



- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen
- Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen

verfahrensfreie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung

Beispiele:

- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zum 9 m
- sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung

verfahrensfreie Mauern und Einfriedungen

- Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen bis zu 2 m Höhe (außer im Außenbereich)



verfahrensfrei:

- Aufschüttungen und Abtragungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 300 m²



verfahrensfrei:

- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³



verfahrensfrei:

- Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2



verfahrensfrei:

- Beseitigung von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3



Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 60)

- Genehmigung Fliegender Bauten (§ 76)
- bauaufsichtliche Zustimmung (§ 77)

Genehmigungsfreistellung

Vorraussetzungen:

- Vorhaben mit dem Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans errichtet
- es widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans
- die Erschließung ist gesichert
- die Gemeinde erklärt nicht innerhalb von 3 Wochen, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll



Verfahren der Genehmigungsfreistellung

1. Bauherr reicht die Unterlagen vor Baubeginn bei der unteren Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde ein
2. Bauaufsichtsbehörde bestätigt innerhalb von 5 Werktagen das Eingangsdatum der vollständigen Unterlagen
3. Wartefrist 3 Wochen



Die Baugenehmigung

Gemäß § 72 Abs. 1 SächsBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.



Prüfungsumfang:

- § 63 SächsBO (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)
- § 64 SächsBO (Genehmigungsverfahren für Sonderbauten)



Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren:

- bauplanungsrechtliche Zulässigkeit



Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 67)

Zulässig, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen geschützten nachbarlichen Belange vereinbar sind.

Zulassung von Abweichungen ist schriftlich zu beantragen und zu begründen.



Die Baugenehmigung wird nach § 72 Abs. 4 unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

- Baugenehmigung berührt also die privaten Rechtsverhältnisse nicht.



aber:

Baugenehmigungsbehörde ist nicht zur Erteilung der Genehmigung verpflichtet, wenn feststeht, dass private Rechte Dritter entgegenstehen



Auflagen und Bedingungen:

Gemäß § 72 Abs. 3 SächsBO kann die Baugenehmigung unter Auflagen und Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung und Ergänzung einer Auflage oder befristet erteilt werden.



Rechtswirkung der Baugenehmigung:

- feststellende Wirkung
- gestattende Wirkung



feststellende Wirkung:

Dass dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.



gestattende Wirkung:

Die Ausführung des Bauvorhabens wird erlaubt.



Baugenehmigung gilt für und gegen Rechtsnachfolger



Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen ist.



Erlöschen der Baugenehmigung (§ 73 Abs. 1)

- wenn nicht innerhalb von 3 Jahren begonnen wird
- wenn die Bauausführung länger als 2 Jahre unterbrochen ist



Baugenehmigung erlischt auch bei Verzicht.



Die Geltungsdauer der Baugenehmigung kann um bis zu 2 Jahre verlängert werden.

Voraussetzung:

- Verlängerung vor Fristablauf beantragt
- Antrag ist schriftlich zu stellen

Das Baugenehmigungsverfahren

- beginnt mit Einreichung des schriftlichen Bauantrags

und

- der unterschriebenen Bauvorlagen



- Bauaufsichtsbehörde prüft daraufhin Vollständigkeit von Bauantrag und Bauvorlagen
- Bauaufsichtsbehörde bestätigt dem Bauherrn unverzüglich das Eingangsdatum
- Bauaufsichtsbehörde teilt Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag mit



- Baugenehmigungsbehörde muss innerhalb von 3 Monaten über den Bauantrag entscheiden
- Im vereinfachten Verfahren gilt nach Fristablauf die Genehmigung als erteilt (Genehmigungsfiktion)



- Bauaufsichtsbehörde führt im nächsten Schritt Anhörung der Gemeinde und zuständiger Stellen durch.



- gemeindliches Einvernehmen (vgl. § 36 BauBG)



Verpflichtung zur Nachbarbeteiligung (§ 70 SächsBO)

- bei Abweichungen und Befreiungen, die nachbarliche Belange berühren
- Nachbarn können binnen 2 Wochen Einwendungen vorbringen
- Baugenehmigung ist dem Nachbarn zuzustellen

Ausnahme von der Nachbarbeteiligung:

wenn Nachbar auf den Plänen unterschrieben hat



- Baugenehmigung bedarf der Schriftform (§ 72 Abs. 2 Satz 1)
- Begründung erforderlich, soweit Abweichungen und/oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften



Rücknahme der Baugenehmigung:

- zulässig, wenn zu Unrecht ergangen
- steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde



Die Bauaufsichtsbehörden (§ 57 SächsBO)

- sachlich zuständig: Untere Bauaufsichtsbehörden

das sind:

- Landkreise
- kreisfreie Städte



Untere Bauaufsichtsbehörden:

- Landkreise und kreisfreie Städte



Obere Bauaufsichtsbehörden:

- Regierungspräsidien



Oberste Bauaufsichtsbehörde:

- Staatsministerium des Innern



Der Vorbescheid (§ 75 SächsBO)

Auf Antrag des Bauherrn ist vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen.



- Der positive Vorbescheid ist ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung.
- Er entfaltet Bindungswirkung.



- Der negative Vorbescheid hat keine Bindungswirkung



- Bindungswirkung tritt auch zu Lasten des Nachbarn ein



- Vorbescheid gilt 3 Jahre (§ 75 Satz 2 SächsBO)



Die Baulast (§ 83 SächsBO)

Die rechtliche Sicherung eines Rechts oder einer Verpflichtung erfolgt entweder im Grundbuch (Grunddienstbarkeit oder beschränkt persönliche Dienstbarkeit) oder durch Baulast.



Mit der Baulast übernimmt der Grundstückseigentümer eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt, zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen.



- Baulast wird wirksam mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis
- Verzeichnis wird geführt von der Bauaufsichtsbehörde



Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörde:

- die Beseitigungsanordnung (§ 80 Satz 1)
- die Nutzungsuntersagung (§ 80 Satz 2)
- die Baueinstellung (§ 79)



Die Beseitigungsanordnung:

Die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen **kann** angeordnet werden, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden.



Beseitigungsanordnung ist **ultima ratio**, d.h.:

Es kann nicht auf andere Weise ein rechtmäßiger Zustand hergestellt werden.



Voraussetzung für Beseitigungsanordnung:

- formelle und materielle Baurechtswidrigkeit



formelle Baurechtswidrigkeit bedeutet:

- erforderliche Baugenehmigung liegt nicht vor



materielle Baurechtswidrigkeit bedeutet:

- die Anlage verstößt seit ihrer Errichtung oder Änderung ununterbrochen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften



Bestandsschutz:

- Beseitigungsanordnung ist unzulässig, wenn Vorhaben jedenfalls für einen gewissen Zeitraum mit dem materiellen Baurecht in Einklang standen.



Zusammenfassung:

Anlage ist formell und materiell baurechtswidrig, wenn sie seit ihrer Errichtung materiellem Baurecht widerspricht und nicht durch eine Baugenehmigung gedeckt ist.



Der Erlass einer Beseitigungsanordnung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde.



Ermessen betrifft:

- ob

und

- wie

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu beachten.



Gleichheitsgrundsatz

Behörde darf ihr Ermessen nicht ohne sachlichen Grund unterschiedlich, systemwidrig oder planlos ausüben.



Die Nutzungsuntersagung (§ 80 Satz 2)

- zulässig, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden



- auch Nutzungsuntersagung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit)



- Nutzungsuntersagung setzt nur die formelle Baurechtswidrigkeit voraus



Baueinstellung (§ 79)

wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften

- errichtet
- geändert
- beseitigt

werden



Voraussetzung der Baueinstellung:

- formelle Baurechtswidrigkeit