

# I Bauvorbereitung und Checklisten

In der nachfolgenden Übersicht ist der Weg von der Bauvorbereitung bis zur Erteilung der Baugenehmigung in seinen erforderlichen Schritten kurz dargestellt.

## Grundstückserwerb

Für den Grundstückserwerb gibt es verschiedene Quellen. Städtische Grundstücke können auf der Grundstücksbörse der Stadt Leipzig eingesehen werden unter:

<http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/staedtische-immobilien-und-grundstuecke/grundstuecksboerse/>

Interessierte am Selbstnutzer-Programm der Stadt Leipzig können sich informieren unter:

<http://www.selbstnutzer.de/>

Grundstücksangebote der LESG Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH finden Sie unter:

[http://www.lesg-leipzig.de/lesg/content.nsf/docname/Webseite\\_0F152B8763D1D7D5C1256E9E0048877C?OpenDocument](http://www.lesg-leipzig.de/lesg/content.nsf/docname/Webseite_0F152B8763D1D7D5C1256E9E0048877C?OpenDocument)

Private Grundstücke sind in verschiedenen Börsen, wie beispielsweise bei der LVZ, bei Immonet oder Immoscout etc. zu finden.

## Bauvorbereitung

Alle Tätigkeiten und Überlegungen, die erforderlich sind, um mit dem tatsächlichen Hausbau beginnen zu können:

- Planung des Hauses
- Auswahl des Haustyps und der Bauweise entsprechend der Bodenbeschaffenheit
- Festlegung der Ausbaustufen
- Eigenleistung und/oder Ausbauhaus bzw. Selbstbauhaus
- Klärung des Raumbedarfs
- Energiebedarf des Hauses (Niederenergiehaus, Passivhaus, Nullenergiehaus, Plusenergiehaus)
- Klärung der Finanzierung
- Baustelleneinrichtung

## Bauplanung

Theoretische Planung des Bauvorhabens durch Architekten und/oder Ingenieurbüros.

## Weg der Bauantragstellung

Reichen Sie den Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde (Amt für Bauordnung und Denkmalpflege) mit den dafür vorgeschriebenen Formularen (siehe Punkt II "Ansprechpartner Behörden") ein.

Nachdem Sie Ihren Bauantrag eingereicht haben, prüft die Bauaufsichtsbehörde dessen Vollständigkeit. Fehlen Unterlagen oder gibt es sonstige Mängel, wird Ihnen eine angemessene Frist zur Vervollständigung gegeben.

Sind die Unterlagen vollständig, bestätigt die Bauaufsichtsbehörde Ihnen dies schriftlich. Sie teilt Ihnen auch mit, bis zu welchem Datum Ihnen die Baugenehmigung zugehen wird. Über den Bauantrag muss innerhalb von drei Monaten nach dem bestätigten Eingangsdatum des vollständigen Antrags entschieden werden. Eine Verlängerung der Frist um zwei weitere Monate ist bei Vorliegen gewichtiger Gründe möglich; in diesem Fall wird Ihnen das auch schriftlich mitgeteilt. So ist gewährleistet, dass Sie möglichst ohne lange Verzögerungen mit Ihrem Bauvorhaben beginnen können. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass Sie ohne Baugenehmigung nicht mit dem Vorhaben beginnen dürfen!

Erhalten Sie die Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht innerhalb von drei (bzw. fünf) Monaten, gilt sie automatisch als erteilt. Sie können dann bei der Bauaufsichtsbehörde beantragen, dass Ihnen darüber ein Zeugnis ausgestellt wird. Dieses hat dann dieselbe Rechtskraft wie eine Baugenehmigung. Falls erforderlich, müssen aus Sicherheitsgründen die Nachweise über die Standsicherheit und den Brandschutz geprüft sein.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft, ob Ihr Vorhaben dem Bauplanungsrecht entspricht, also ob Sie das Vorhaben in dieser Weise in diesem Gebiet durchführen dürfen. Wenn Sie Abweichungen vom Bauordnungsrecht beantragt haben, wird über diese ebenfalls entschieden. Die Baugenehmigung schließt je nach Vorhaben auch andere Genehmigungen und Erlaubnisse (zum Beispiel Denkmalschutz) mit ein. Dabei werden die Gemeinde und nach Bedarf alle Stellen beteiligt, die angehört werden müssen, um das Bauvorhaben beurteilen zu können. Wenn Sie mit dem Bauvorhaben beginnen, müssen Sie der Bauaufsichtsbehörde eine Baubeginnanzeige zukommen lassen.

## Einzureichende Dokumente

Bei der Bauantragstellung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 SächsBO (Regelfall) sind neben dem Bauantrag folgende Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen:

- Lageplan und Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung (Formular)
- Standsicherheitsnachweis, Brandschutznachweis und andere bautechnische Nachweise
- Erklärung des Tragwerkplaners zur Erforderlichkeit einer Prüfung des Standsicherheitsnachweises bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, bei Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m
- erforderliche Angaben über Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen sowie Leitungsplan der Wasser- und Abwasserleitungen auf dem Grundstück
- die erforderlichen Angaben zur Energieversorgung
- bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans einen Auszug aus dem Bebauungsplan mit Eintragung des Grundstücks und eine prüffähige Berechnung über die zulässige, die vorhandene und die geplante Grundfläche und Grundflächenzahl, Geschossfläche und Geschossflächenzahl und, soweit erforderlich, Baumasse und Baumassenzahl auf dem Baugrundstück
- der Erhebungsbogen des Statistischen Landesamtes für die Erhebungseinheiten gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes

## Tipps für zukünftige Eigenheimbauer

Vor dem Grundstückskauf bzw. vor dem Baubeginn sollten verschiedene Fragen bezüglich des Grundstücks und des Bauvorhabens geklärt werden. Die folgende Aufstellung bietet dazu eine Hilfestellung und listet die Ansprechpartner auf (gesamte Adresse, Telefonnummer, Webseite unter II Ansprechpartner - Behörden).

### 1. Was ich von meinem Grundstück wissen sollte?

Sind die Eigentumsverhältnisse geklärt?

- Amtsgericht Leipzig, Grundbuchamt

Existiert für das Gebiet, auf dem das Grundstück liegt, ein rechtskräftiger Flächennutzungs- oder Bebauungsplan?

- Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
- wenn kein Bebauungsplan existiert, ist es ggf. sinnvoll, eine Bauvoranfrage zu stellen, um zu klären, ob der Entwurf bau-planungsrechtlich möglich ist
- Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege

Sind die Abstandsflächen nach § 6 SächsBO eingehalten oder ist die nachbarliche Zustimmung, die Eintragung einer Baulast bzw. die Grunddienstbarkeit zur Einhaltung der Abstandsflächen erforderlich?

- Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege

Befinden sich Altlasten auf dem Grundstück?

- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Abfall- und Boden-schutzbehörde

Bestehen Leistungsrechte?

- Amtsgericht Leipzig, Grundbuchamt

## **2. Fragen, die im Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde unter Einbeziehung zuständiger Behörden geklärt werden und Teil der Baugenehmigung sind (Konzentrationswirkung).**

Befindet sich das Grundstück in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet?

- wasserrechtliche Befreiung vom Bauverbot in Überschwemmungsgebieten erforderlich (Benehmensregelung)
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Wasserbehörde

Befindet sich das Grundstück innerhalb/angrenzend an einem naturschutzrechtlich geschützten Gebiet (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, geschütztes Biotop)?

- naturschutzrechtliche Gestattung erforderlich
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Naturschutzbehörde

Ist mit dem Bauvorhaben ein Eingriff in die Natur verbunden?

- naturschutzrechtliche Zustimmung erforderlich
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Naturschutzbehörde

Werden mit dem Bauvorhaben artenschutzrechtliche Belange berührt?

- artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Naturschutzbehörde

Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz?

- denkmalschutzrechtliche Genehmigung
- Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege

### **3. Fragen, die ich selbst/der Bauherr neben dem Baugenehmigungsverfahren klären muss, um die jeweils erforderliche Gestattung/Befreiung selbst und separat bei den zuständigen Behörden zu beantragen. Die Entscheidung muss vor Baubeginn vorliegen.**

Befindet sich das Grundstück im Gewässerrandstreifen oder Deichschutzstreifen?

- wasserrechtliche Befreiung vom Bauverbot erforderlich
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Wasserbehörde

Ist mit dem Bauvorhaben eine Umwandlung von Wald verbunden?

- forstrechtliche Umwandlungsgenehmigung erforderlich
- Stadt Leipzig, Amt für Stadtgrün und Gewässer, Abteilung Stadtförsten (Untere Forstbehörde)

[Was kostet mein Bauvorhaben?](#)

[Checklisten Genehmigungsverfahren](#)