Die GENEHMIGUNGSPFLICHT wird durch Abschnitt 2 der SÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (SächsBO) geregelt:

§ „Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.“ (§ 59 abs. 1 SächsBO)
Treffen Ausnahmen zu, auf die an dieser Stelle verwiesen wird, ist der Vorhabensträger dennoch an weitere Paragrafen der Sächsischen Bauordnung und zusätzlichen Vorschriften gebunden, wie sie etwa das Baugesetzbuch auf Bundesebene vorgibt.

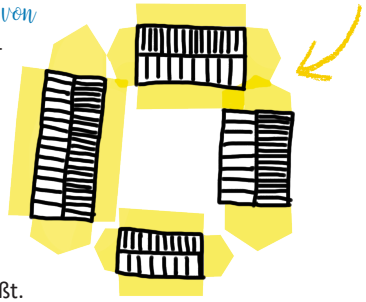
## WELCHE Kriterien SIND BEIM UMBAU ZU BEACHTEN ?

Die Baunutzungsverordnung verpflichtet dazu, geplante Nutzungsänderung auf die folgenden Punkte hin zu überprüfen:

- gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse
- nachbarschützende Belange (v.a. Abstandsflächen)
- Gebäudestruktur und Brandschutz

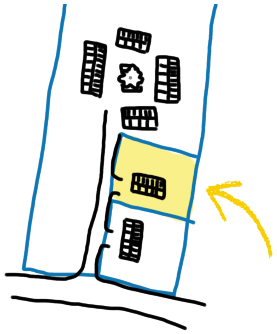
## ABSTANDSFLÄCHEN

Generell haben Wohngebäude von Nachbargrenzen eine Mindestabstand von 3 METERN einzuhalten. Da sich Abstandsflächen nicht überschneiden dürfen, gilt zwischen Gebäuen ein Mindestabstand von 6 METER. Im Bestand ist dies oft nicht möglich, was einen Umbau nicht ausschließt. Es empfiehlt sich jedoch, fachkundigen Rat einzuholen.



Oft sind die Abstandsflächen bei grenznahen Gebäuden historisch nicht mittels Baulast gesichert. Insbesondere bei Nutzungsänderungen oder Öffnungen in der, dem Nachbarn zugewandten Fassade, sind ohne Baulasteintragung nicht genehmigungsfähig.

Gerade IN GEHÖFTEN können die vorgeschriebenen Gebäudeabstände häufig nicht eingehalten werden. Dann sind Ausnahmen möglich, bedürfen jedoch der individuellen Fallbetrachtung.



Eine weitere Voraussetzung ist die ausreichend gesicherte Erschließung. Neben den Wasser, Abwasser und Strom fasst dieses Kriterium insbesondere auch Löschwasser und die rechtlich gesicherte Zufahrt zum Grundstück für Rettungskräfte. Gerade in ländlichen Regionen können kleinere Straßen in Privatbesitz sein und nicht die entsprechende Widmung aufweisen.

Die Absicherung der Erschließung nur privatrechtlich durch Eintragung einer dinglichen Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Baugrundstücks ist grundsätzlich nicht ausreichend. Zusätzlich muss eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung in Form einer Baulast zugunsten der Baubehörde eingetragen werden.

## GEBÄUDESTRUKTUREN & BRANDSCHUTZ

§ 2 Abs.3 der SächsBO untergliedert die GEBÄUDE IN 5 KLASSEN:

§

GEBÄUDEKLASSE 1:
a) freistehende Gebäude mit einer Höhe von bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und
b) freistehende land- od. forstwirtschaftlich genutzte Gebäude

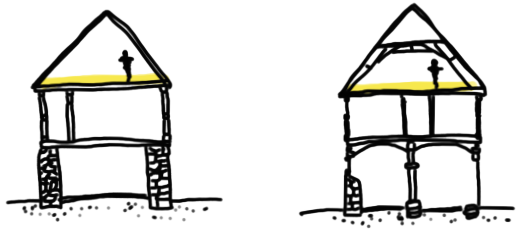
GEBÄUDEKLASSE 2:
Gebäude mit einer Höhe von bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²

GEBÄUDEKLASSE 3:
sonstige Gebäude mit einer Höhe von bis zu 7 m

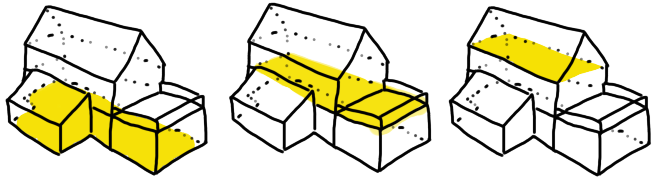
GEBÄUDEKLASSE 4:
Gebäude mit einer Höhe von bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²

GEBÄUDEKLASSE 5:
sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

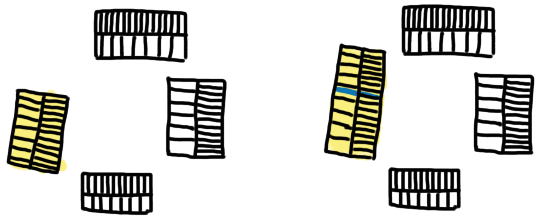
DIE HÖHE ist hier definiert durch das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.



DIE GRUNDFLÄCHE der Nutzungseinheiten sind die Brutto-Grundflächen. Bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht. Bei der Berechnung der Bruttogeschossflächen ist insbesondere zu beachten, dass nutzbare Dachflächen einberechnet werden müssen. Eine Dachterrasse im Obergeschoss, welche auf einem Anbau oder durch einen Teilrückbau entstanden ist, muss mit angesetzt werden.

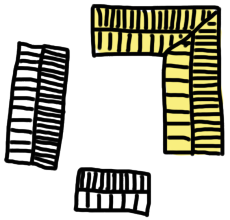


Die GEBÄUDEKLASSEN 1 UND 2 sind in ihrer Eigenart relativ unproblematisch, die KLASSE 5 wiederum ist in diesem Kontext eher eine seltene Ausnahme. Daher beziehen sich die folgenden Aussagen vorwiegend auf die Gebäudeklassen 3 und 4.



# Gebäudeklasse 3

Zur Bruttogrundfläche müssen auch Bodenräume oder Dachterassen einberechnet werden, sodass 400 m² und damit Gebäudeklasse 3 häufig erreicht wird, wenn relativ große Gebäude zu Wohnhäusern umgenutzt werden.



## Brandschutzanforderungen

- tragende Wände und Stützen: feuerhemmend (i. d. R. erfüllbar)
- Decken: feuerhemmend (i. d. R. erfüllbar)
- notwendige Treppen (erster Rettungsweg): feuerhemmend oder aus nicht brennbaren Baustoffen (muss nicht in einem Zuge durch alle Geschosse geführt werden)
- notwendiger Treppenraum: nach SächsBO erforderlich (i. d. R. nicht vorhanden u. nicht gewünscht); Treppenraumwände mind. feuerhemmend

Die Forderung nach einen notwendigen Treppenhaus ist schwer vereinbar mit einem modernem, offenem Wohnkonzept. Mithilfe von Kompensationsmaßnahmen, die ein qualifizierter Brandschutzplaner erarbeitet, können jedoch auch Ausnahmen beantragt werden.

# Gebäudeklasse 4

Gebäudeklasse 4 umfasst Gebäude mit einer Höhe von über 7 m bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m². Hier müssen der Brandschutznachweis von einem qualifizierten Brandschutzplaner erstellt und die statischen Nachweise geprüft werden.

## Brandschutzanforderungen

- tragende Wände und Stützen: hochfeuerhemmend (erfüllbar)
- Decken: hochfeuerhemmend (erfüllbar)
- notwendige Treppen (erster Rettungsweg): aus nicht brennbaren Baustoffen (sind in einem Zuge durch alle Geschosse zu führen)
- notwendiger Treppenraum: nach SächsBO erforderlich (i. d. R. nicht vorhanden u. nicht gewünscht); Treppenraumwände auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend

Ein Dachgeschossausbau ist in Anbetracht der Gesamtkosten durch höhere Brandschutzanforderungen bei Fußbodenhöhe des höchtgelegenen Geschosses > 7 m eingehend abzuwägen.

# Gebäudeklasse 3 und 4

## Fluchtwege

Vorgeschrieben sind zwei baulich getrennte Fluchtwege pro Etage. Der erste Rettungsweg wird in der Regel über die notwendige Treppe geführt (Anforderungen gem. Gebäudeklasse). Der zweite Rettungsweg kann über Fensteröffnungen sichergestellt werden. Dabei sind die Mindestmaße von 90x120 cm zur Personenrettung einzuhalten.
In historischen Bestandsgebäuden werden zu kleine Fensteröffnungen häufig zum Problem bei der Einhaltung der Fluchtwegsvorschriften.

Genehmigungen für Abweichungen können erteilt werden, wenn ein lichtes Öffnungsmaß von 0,7m Breite und 1,1m Höhe bei Einhaltung der jeweils anderen Mindestmaße nicht unterschritten wird.
Nicht selten bieten gerade Nebengebäude die Möglichkeit, eine vorhandene Heuluke als Rettungsfenster auszuweisen.
Eine zusätzliche Alternative stellt eine Treppe als Verbindung zwischen Dachterasse und Garten oder als Zugang zu einer weiteren Nutzungseinheit dar. Diese weitere Treppe gilt dann gleichzeitig als zweiter Fluchtweg.

## Wo kann ich mehr erfahren?

**Sächsiche Bauordnung**
www.revosax.sachsen.de/vorschrift/1779-SaechsBO

www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/behoerdenaufbau/referat-bauantragsbearbeitung

www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/behoerdenaufbau/referat-bauaufsicht-und-denkmalschutz

www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/buergerservice/baugenehmigung-beantragen

## Impressum

**Dipl.-Ing. (FH) M. Schröder, BPS architektur gmbh**

**Technische Universität Dresden**
Institut Landschaftsarchitektur
Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung
Helmholtzstr. 10
01069 Dresden
**Landratsamt Mittelsachsen**
Abteilung Verkehr und Bauen
Referat Bauantragsbearbeitung
Frauensteiner Straße 43
09599 Freiberg

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN

mittelsachsen
mitten im leben. mitten in sachsen.

# Historisches Ambiente

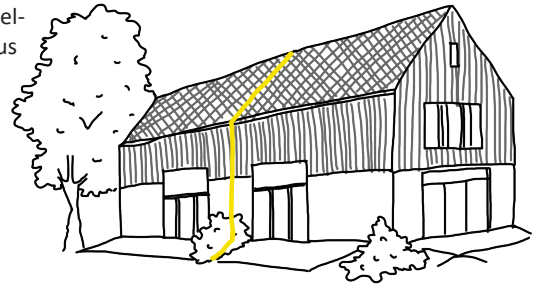
## Statt bauen auf der grünen Wiese

## Bauordnungsrechtliche Eckpunkte

Sanierungen, Umbauten und Ergänzungen von Bestandsobjekten schreiben die Chronik von Gebäuden fort, die als Zeitzeugen ihrer bisherigen Nutzungen das Ortsbild prägen. Sie zu erhalten sichert nicht nur ihren baukulturellen Wert, sondern ist auch einen Beitrag zur Ressourcenschonung, was in der Abwägung mit Neubauten für die Weiternutzung von Bestandsgebäuden spricht.

Dafür bietet sich ein breites Feld an Möglichkeiten: So besitzen historische Nebengebäude wie etwa Scheunen mit ihren großen Toröffnungen und der offenen Grundrissgestaltung ein hohes Potenzial für Wohnzwecke.

Größere Gebäuden können geteilt und anschließend als Doppel- oder Reihenhaus genutzt werden.



Werden derartige Nutzungsänderungen geplant, gilt es jedoch, die geltenden Regeln des Bauordnungsrechts zu beachten. Dafür empfiehlt es sich dringend, fachlichen Rat durch Architekt:innen und Ingenieur:innen einzuholen.
Die folgenden Hinweise sollen lediglich einen Überblick über einige der dabei relevanten Kritierien geben. Diese müssen erfüllt werden, um eine Genehmigung zu erhalten, welche häufig auch für Umbauten verpflichtend einzuholen ist - auch etwa dann, wenn das Gebäude über mehrere Jahre leer stand.