



### I n f o r m a t i o n s b l a t t   V o r b e s c h e i d

#### **Zweck des Vorbescheides nach § 75 Sächsischer Bauordnung**

Der Vorbescheid ist für den Bauherrn ein wichtiges Instrument zur Vorabklärung von Einzelfragen zur baurechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens. Beantragt werden kann ein Vorbescheid aber nur für Vorhaben, die einem Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) unterliegen.

Mit einem Vorbescheid können nur Sachverhalte geklärt werden, die zum Prüfungsumfang im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gehören.  
(§ 75 Satz 1 in Verbindung mit § 72 Absatz 1 SächsBO)

#### **Amtliche Vordrucke und weitere Antragsunterlagen**

Der Antrag auf Vorbescheid ist unter Verwendung des öffentlich bekannt gemachten Vordruckes einzureichen. (abrufbar unter: <http://www.goerlitz.de/aemter/amt/254-Bauordnung-SG> ). Es sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beantwortung der im Vorbescheid gestellten Fragen erforderlich sind. Das Sachgebiet Bauordnung kann weitere Unterlagen fordern, wenn diese zur Beurteilung erforderlich sind. In Abhängigkeit von den Fragestellungen zum Vorbescheid kann die Bestellung eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers notwendig sein. Soll nur über die grundsätzliche Vereinbarkeit mit bauplanungsrechtlichen Vorschriften entschieden werden, ist in der Regel kein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser erforderlich.

Die Bauvorlagen sind in mindestens dreifacher Ausfertigung einzureichen.  
[Übersicht Bauvorlagen §§ 6, 7, 8 Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung (DVOSächsBO), 65.1 Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO)]

#### **Fragestellungen zum Vorhaben im Vorbescheid**

Mit dem Vorbescheid können nur Einzelfragen in Bezug auf ein konkretes Bauvorhaben beantwortet werden. Die Fragen dürfen sich nur auf Sachverhalte beziehen, die auch im nachfolgenden Verfahren zum Prüfungsumfang gehören. (§§ 63 und 64 SächsBO)

Fragen zu mehreren Varianten eines Vorhabens sind nicht zulässig. In diesem Fall sind mehrere Vorbescheide zu beantragen.

Die zu stellenden Fragen müssen klar formuliert und mit ja oder nein zu beantworten sein.

Es ist nach der jeweiligen fachgesetzlichen Zulässigkeit des Vorhabens zu fragen.

#### ***Typische Einzelfragen sind zum Beispiel:***

- Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?  
Diese Frage beinhaltet die Prüfung nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung einschließlich der Erschließung (Trinkwasser, Abwasser sowie Zufahrt). Die Erschließungsnachweise sind mit einzureichen.

Es kann aber auch nach Teilen der bauplanungsrechtlichen Zulassungskriterien gefragt werden, z. B.:

- Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig (außer Erschließung)?
- Wird die Ausnahme/ Befreiung (je nach Art der Festsetzung) von der Festsetzung des Bebauungsplans erteilt? (Vordruck Antrag auf Befreiung/Ausnahme ist beizufügen)

### **Fragen zum aufgedrängten Fachrecht zum Beispiel:**

- Ist das Vorhaben denkmalschutzrechtlich zulässig?
- Ist das Vorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig?
- Ist das Vorhaben naturschutzrechtlich zulässig?

### **Unzulässige Fragen sind zum Beispiel:**

- Ist das Vorhaben genehmigungsfähig/ zulässig?
- Wird ein Vorhaben auf dem Grundstück nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch beurteilt?
- Welche Variante des Vorhabens ist zulässig?
- Kann eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden?
- Welche Geschossflächenzahl ist zulässig?
- Fragen zu vorhabenbezogenen Anforderungen der SächsBO

**Fragen zu Anforderungen aus der Sächsischen Bauordnung** sind nur bei Sonderbauten im Sinne des § 2 Absatz 4 Sächsischer Bauordnung zulässig, da diese Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 Sächsischer Bauordnung auch zum Prüfungsumfang gehören.

Bei Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 SächsBO) unterliegen, gehören nur beantragte Abweichungen gemäß § 67 Absatz 1 SächsBO zum Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen eines Vorbescheids können daher auch nur Fragen zu beantragten Abweichungen beantwortet werden (Vordruck Antrag auf Abweichung ist beizufügen).

**Allgemein formulierte Fragen können im Rahmen des Vorbescheides nicht beantwortet werden. In solchen Fällen kann eine schriftliche, gegebenenfalls kostenpflichtige Auskunft eingeholt werden.**

### **Geltungsdauer/Bindungswirkung**

Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Der Vorbescheid berechtigt nicht zum Baubeginn.

Die zur Entscheidung gestellte Frage entfaltet für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren Bindungswirkung. Wird mit den Bauantragsunterlagen von dem erteilten Vorbescheid abgewichen, entfällt die Bindungswirkung (§ 75 SächsBO).

**Antragsannahme:** Stadtverwaltung Görlitz  
Amt für Stadtentwicklung  
Sachgebiet Bauordnung  
Hugo-Keller-Straße 14  
02826 Görlitz