

# I Bauvorbereitung und Checklisten

## Weg der Bauantragstellung

Die Erteilung der Baugenehmigung erfolgt auf der Rechtsgrundlage von § 68 SächsBO. Für alle Bauvorhaben, die nicht in § 61 SächsBO genannt sind oder für die nach § 62 SächsBO ein Genehmigungsverfahren nicht durchzuführen ist, ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Der Bauantrag ist zusammen mit den erforderlichen Bauvorlagen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (§ 65 SächsBO) einzureichen. Bauvorlageberechtigt sind Architekten sowie Ingenieure, die in die Liste der Bauvorlageberechtigten der Ingenieurkammer Sachsen eingetragen sind; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Sachsen. (§ 65 Abs. 2 SächsBO). Nur in Ausnahmefällen (§ 65 Abs. 3 SächsBO) ist eine Bauvorlageberechtigung durch den Entwurfsverfasser nicht erforderlich. Danach wird er im Baugenehmigungsamt auf Vollständigkeit geprüft. Bei fehlenden und mangelhaften Unterlagen wird unter Setzung einer Nachfrist die Vervollständigung erbeten. Bei Missachtung der Frist wird der Bauantrag unbearbeitet, kostenpflichtig zurückgewiesen. Sobald die Unterlagen vollständig sind, wird mit der Prüfung des Bauvorhabens begonnen. Diese Prüfung kann bis zu 3 Monate (gesetzliche Frist) dauern und kann bei Vorliegen wichtiger Gründe um bis zu 2 weitere Monate verlängert werden. In diesem Fall wird dazu eine schriftliche Mitteilung erfolgen.

Nach positivem Abschluss der Prüfung wird die Baugenehmigung erteilt. Erst danach darf mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen werden. Über den Baubeginn ist die Bauaufsichtsbehörde 2 Wochen vorher schriftlich zu informieren.

Bei Bauen im Überschwemmungsgebiet (§ 78 Abs. 5 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz) ist der unter Formulare stehende "Auskunftsbogen Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet" dem Bauantrag ausgefüllt beizufügen. Die Information zu "Baugrundstücken in Überschwemmungsgebieten" ist im Themenstadtplan auf [chemnitz.de](http://chemnitz.de) abrufbar. Eine kurze Anleitung zum Einstellen der entsprechenden Ansicht im Themenstadtplan finden sie unter "Weitere Informationen".

**Ohne Baugenehmigung dürfen Sie nicht mit dem Bauvorhaben beginnen.**

Hilfe bei der Beantragung erteilt:

**Baugenehmigungsamt**  
**Friedensplatz 1**  
**09111 Chemnitz**  
**Tel.: 0371 488-6371**  
**E-Mail: [antragsannahme.baugenehmigungsamt@stadt-chemnitz.de](mailto:antragsannahme.baugenehmigungsamt@stadt-chemnitz.de)**

**Link zum Bauantrag:**  
[https://chemnitz.de/static/mam/vis\\_form/631006\\_bauantrag\\_saechsische\\_bauordnung.pdf](https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631006_bauantrag_saechsische_bauordnung.pdf)

**Weiterführende Informationen:**  
<https://chemnitz.de/dienstleistungsportal/?filter-theme=Bauen%20und%20Wohnen&id=c299102b-1011-49c6-a88d-7d1e1c088406>

## **Kosten des Vorgangs**

Erhoben wird eine Wertgebühr auf Basis der Rohbausumme bzw. Herstellungssumme des Bauvorhabens, zuzüglich möglicher weiterer Gebühren z. B. für Entscheidungen über zusätzlich beantragte Abweichungen von den rechtlichen Bestimmungen, für die Beteiligung von Nachbarn und ggf. für die mit dem Bauvorhaben verbundene zusätzliche Nutzungsänderung. Weitere Gebühren können abhängig vom jeweiligen Bauvorhaben und der damit in Verbindung stehenden Prüfung bautechnischer Nachweise und der Bauüberwachung entstehen.

## 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 zuständigen Ämter auf.

<b>Was ich von meinem Grundstück wissen muss?</b>	<b>Wer ist zuständig?</b>
Sind die Eigentumsverhältnisse geklärt?	Amtsgericht Chemnitz Gerichtsstraße 2 09112 Chemnitz Tel.: 0371/453-0 E-Mail: <a href="mailto:verwaltung@agc.justiz.sachsen.de">verwaltung@agc.justiz.sachsen.de</a>
Existiert für das Gebiet, auf dem das Grundstück liegt, ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan?	Stadtplanungsamt Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 6101 E-Mail: <a href="mailto:stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de">stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de</a>  Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz <a href="https://www.chemnitz.de/chemnitz/media/unsere-stadt/stadtentwicklung/bauleitplanung/flaechennutzungsplan_2020.pdf">https://www.chemnitz.de/chemnitz/media/unsere-stadt/stadtentwicklung/bauleitplanung/flaechennutzungsplan_2020.pdf</a>  Bebauungspläne der Stadt Chemnitz <a href="https://portal-chemnitz.opendata.arcgis.com/datasets/c1275060378c4a8ab2840e1ddcf3e110_0/explore?location=50.822868%2C12.887629%2C11.33">https://portal-chemnitz.opendata.arcgis.com/datasets/c1275060378c4a8ab2840e1ddcf3e110_0/explore?location=50.822868%2C12.887629%2C11.33</a>
Befindet sich das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet?	Umweltamt, Abt. Untere Wasserbehörde Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 3651 E-Mail: <a href="mailto:umweltamt@stadt-chemnitz.de">umweltamt@stadt-chemnitz.de</a>
Welche Entfernung hat das geplante Gebäude zum Wald? (Zustimmung des Forstamts und des Eigentümers erforderlich)	Grünflächenamt Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 6701 E-Mail: <a href="mailto:gruenflaechenamt@stadt-chemnitz.de">gruenflaechenamt@stadt-chemnitz.de</a>
Sind die Abstandsflächen nach § 6 SächsBO eingehalten oder ist die nachbarliche Zustimmung, die Eintragung einer Baulast bzw. einer Grunddienstbarkeit zur Einhaltung der Abstandsflächen erforderlich?	Baugenehmigungsamt Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 6301 E-Mail: <a href="mailto:baugenehmigungsamt@stadt-chemnitz.de">baugenehmigungsamt@stadt-chemnitz.de</a>

Befinden sich Bäume auf dem Baugrundstück? (Baumschutzsatzung / Gehölzschutzsatzung)	Grünflächenamt Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 6701 E-Mail: gruenflaechenamt@stadt-chemnitz.de  Baumschutzsatzung Stadt Chemnitz <a href="https://www.chemnitz.de/chemnitz/media/rathaus/satzungen/67_100.pdf">https://www.chemnitz.de/chemnitz/media/rathaus/satzungen/67_100.pdf</a>  Baumkataster Stadt Chemnitz <a href="https://portal-chemnitz.opendata.arcgis.com/maps/a8aa03ddd266492a836ee9631cf40872">https://portal-chemnitz.opendata.arcgis.com/maps/a8aa03ddd266492a836ee9631cf40872</a>
Befinden sich Altlasten auf dem Grundstück?	Umweltamt, Abt. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 3651 E-Mail: umweltamt@stadt-chemnitz.de
Bestehen oder werden Leitungsrechte / Wegerechte benötigt?	Verkehrs- und Tiefbauamt Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 6601 E-Mail: tiefbauamt@stadt-chemnitz.de
Hausnummer	Städtisches Vermessungsamt Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 6201 E-Mail: vermessungsamt@stadt-chemnitz.de
Befindet sich das Grundstück innerhalb/angrenzend an einem naturschutzrechtlich geschützten Gebiet (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, geschütztes Biotop)?	Umweltamt, Abt. Untere Naturschutzbehörde Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 3602 E-Mail: umweltamt@stadt-chemnitz.de
Ist mit dem Bauvorhaben ein Eingriff in die Natur verbunden?	Umweltamt, Abt. Untere Naturschutzbehörde Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 3602 E-Mail: umweltamt@stadt-chemnitz.de
Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz?	Baugenehmigungsamt, Abt. Denkmalschutz Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 6351 E-Mail: denkmalschutzbehoerde@stadt-chemnitz.de
Befindet sich das Grundstück im Gewässerrandstreifen oder Deichschutzstreifen?	Umweltamt, Abt. Untere Wasser-, Bodenschutzbehörde Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 3651 E-Mail: umweltamt@stadt-chemnitz.de
Ist mit dem Bauvorhaben eine Umwandlung von Wald verbunden?	Grünflächenamt, Abt. Grünanlagenunterhaltung, Forst Technisches Rathaus Friedensplatz 1 09111 Chemnitz Tel.: 0371/488 6701 E-Mail: gruenflaechenamt@stadt-chemnitz.de

## Einzureichende Dokumente

Mit dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) müssen alle Unterlagen eingereicht werden, die nötig sind, um das Bauvorhaben zu beurteilen und den Antrag zu bearbeiten.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Unterlagen aufgeführt, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 SächsBO ohne gewerbliche Nutzung (Regelfall) einzureichen sind.

Für Sonderbauten und gewerblich genutzte Objekte sind weitere Unterlagen nach Abstimmung mit dem Baugenehmigungsamt und sowie der Abt. Denkmalschutz erforderlich.

Eine vorherige Abstimmung zum Inhalt und der Anzahl der Bauvorlagen wird empfohlen.

Alle Formulare sind erhältlich im Service des Baugenehmigungsamtes, Technisches Rathaus, Friedensplatz 1, 09111 Chemnitz (Tel. 0371/488-6301) oder unter [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de) > Rathaus > Dienstleistungsportal & Formulare > im Dropdown-Menü „Bauen und Wohnen“ auswählen

Angaben zu Nachbargrundstücken laut Grundbuch erhalten Sie im Vermessungsamt der Stadt Chemnitz.

Hinweis:

Die Bauplanmappen sind mindestens 3-fach einzureichen. Die Antragsformulare sind vom Bauherrn und vom Entwurfsverfasser und alle anderen Bauvorlagen vom Entwurfsverfasser zu unterschreiben (1x original, möglichst in blauer Schriftfarbe). Auch der vom Sachverständigen erstellte Lageplan und die Abstandsflächenberechnung sind vom Entwurfsverfasser gezeichnet zu sein.

Unterlagen	Bemerkung	vorhanden?	nach-zureichen ?
<b>Merkblatt: Bauvorlagen für Baugenehmigungen (Stand: 18.05.2022)</b>			
<a href="https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631006_mvorb.pdf">https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631006_mvorb.pdf</a>			
Bauantrag § 68 Abs. 1 SächsBO	Formular abrufbar: <a href="https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631006_bauantrag_saechsische_bauordnung.pdf">https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631006_bauantrag_saechsische_bauordnung.pdf</a>  Der Bauantrag ist mindestens in 3-facher Ausfertigung einzureichen.		
Baubeschreibung (Anlage 9)	Formular abrufbar: <a href="https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631014_baubeschreibung.pdf">https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631014_baubeschreibung.pdf</a>		
Schriftlicher Teil des Lageplans	Formular abrufbar: <a href="https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631013_lageplan.pdf">https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631013_lageplan.pdf</a>		
Auszug aus dem Liegenschaftskataster <b>M 1 : 1000</b>	Antrag zur Bestellung von Auszügen und Daten des Liegenschaftskatasters: <a href="https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/621005_datenebestellung_vermessung.pdf">https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/621005_datenebestellung_vermessung.pdf</a>  Anforderungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• farbig mit Seite „Zeichenerklärung Liegenschaftskarte“</li> <li>• nicht älter als ½ Jahr</li> <li>• mit roter Umrandung des Baugrundstücks</li> <li>• mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungsgesetz (DVOSächsVermG) (erhältlich im Vermessungsamt der Stadt Chemnitz, Friedensplatz 1, 09111 Chemnitz)</li> <li>• Der Auszug ist mit dem Namen des Bauherrn, des Bauvorhabens und dem Datum des dazugehörigen Bauantrages zu beschriften.</li> </ul>		
Lageplan <b>M 1 : 500</b>	Auf der Grundlage der Daten des Liegenschaftskatasters erstellt, Inhalt gemäß § 9 Abs. 4 DVOSächsBO;  Wenn für die Grundstücksgrenze kein Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 DVOSächsVermG vorliegt und einer der Punkte 1. – 3. des § 9 Abs. 2 der DVOSächsBO		

	zutrifft, ist der Lageplan von einem Sachverständigen zu erstellen. (Sachverständige sind öffentlich bestellte Vermessungsingenieure)		
Abstandsflächenberechnung	Gemäß § 6 SächsBO bezogen auf das natürliche Gelände		
Falls Bauvorhaben in Bebauungsplangebiet liegt	Anforderungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• farbigen Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) mit Festsetzungen und Legende, Verfahrensvermerke und <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angabe der Nummer und des Titels des Bebauungsplanes</li> <li>• farbiger Kennzeichnung der Lage des Baugrundstücks (z. B.: rot umranden)</li> <li>• Originalunterschrift des Entwurfsverfassers</li> </ul> </li> <li>• Gegenüberstellung: Soll (Festsetzung des B - Planes) / Ist (Inhalt der Bauvorlage), zur Feststellung möglicher Befreiungstatbestände</li> <li>• evtl. Antrag auf Ausnahme und Befreiung, Formular: Anlage 7 (erhältlich siehe Punkt 1)</li> <li>• eine prüffähige Berechnung über die zulässige, die vorhandene und die geplante Grundfläche und Grundflächenzahl, Geschossfläche und Geschossflächenzahl, Baumasse und Baumassenzahl auf dem Baugrundstück</li> </ul>		
Bauvorlageberechtigung des Entwurfsverfassers	Gemäß § 65 SächsBO		
Erklärung zur Beseitigung des Niederschlagswassers	Formular abrufbar: <a href="https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631019_niederschlagswasserbeseitigung.pdf">https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631019_niederschlagswasserbeseitigung.pdf</a>		
Antrag auf Maßnahmen am Baumbestand/ Baumfällantrag	Erklärung oder Antrag auf Maßnahmen am Baumbestand gemäß §§ 5 und 6 der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz (entsprechendes Formular erhältlich siehe Punkt 1)  Formular abrufbar: <a href="https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/672004_baumfaellantrag.pdf">https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/672004_baumfaellantrag.pdf</a>		
Erklärung nach der Städtischen Baumschutzsatzung	Nur erforderlich, wenn kein gesonderter Antrag auf Befreiung vom Schutz nach § 6 Abs. 1 Baumschutzsatzung gestellt wird.  Formular abrufbar: <a href="https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631006_erklaerung_baumschutz.pdf">https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631006_erklaerung_baumschutz.pdf</a>		
Bauzeichnungen <b>M 1 : 100</b>	Grundrisse, Schnitte, Ansichten		
Statistischer Erhebungsbogen für Baugenehmigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Erhebungsbogen ist je Gebäude bzw. Hauseingang vollständig auszufüllen und zu unterschreiben.</li> <li>• Der Erhebungsbogen ist online unter <a href="https://www.statistik-bw.de/baut/">https://www.statistik-bw.de/baut/</a> erhältlich.</li> </ul>		
Brandschutznachweis gem. § 12 Abs. 4 der DVOSächsBO	Diese Bauvorlage ist Voraussetzung für die Vollständigkeit des Antrages. <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Gebäudeklasse (GK) 1 - 3 &gt; ungeprüft, 1-fach;</li> <li>• bei GK 4, durch einen qualifizierten Brandschutzplaner erstellt 1-fach;</li> <li>• bei GK 5 sowie Mittel- und Großgaragen mit abschließendem Prüfbericht (eines Prüfüngenieurs), 1-fach;</li> <li>• Für alle „Sonderbauten“ ist ein gesondertes das Brandschutzkonzept einzureichen, (3-fach).</li> <li>• Die Beauftragung der Prüfung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde.</li> <li>• Der Ersteller des Brandschutznachweises muss seine Berechtigung nachweisen.</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inhalt des Brandschutznachweises ist u. a. der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung.</li> <li>Der „Antrag auf Darstellung des Erschließungszustandes Löschwasser“ ist erhältlich unter <a href="http://www.chemnitz.de">www.chemnitz.de</a></li> </ul>		
<p>Bautechnische Nachweise:</p> <p>Standsicherheitsnachweis, Schall-, Erschütterungsschutz</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bei GK 1 – 3 einschließlich der „Erklärung des Tragwerkplaners zur Prüfpflicht des Vorhabens“ - erforderlichenfalls geprüft- bis Baubeginn vorliegen, (1-fach);</li> <li>Bei GK 4 und GK 5 sowie Mittel- und Großgaragen muss der Nachweis der Standsicherheit bis Baubeginn durch einen Prüfsachverständigen geprüft vorliegen, (1-fach).</li> <li>Für „Sonderbauten“ der GK 4 und 5 ist der Standsicherheitsnachweis prüffähig einzureichen, (2-fach). Die Beauftragung der Prüfung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde. Der Ersteller des Standsicherheitsnachweises muss seine Berechtigung nachweisen.</li> </ul>		
Erklärung des qualifizierten Tragwerkplaners	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dokument ist immer zu erstellen bei Gebäuden der GK 1-3, Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m.</li> <li>Muss bis Baubeginn vorliegen.</li> <li>Formular abrufbar: <a href="https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631015_erklaerung_tragwerkplaner.pdf">https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631015_erklaerung_tragwerkplaner.pdf</a></li> </ul>		
Energieausweis gemäß § 16 Abs. 1 EnEV	<ul style="list-style-type: none"> <li>ist für das <b>fertig gestellte</b> Gebäude mit der „Anzeige zur Aufnahme der Nutzung“ einzureichen.</li> </ul>		

**Mögliche sonstige Unterlagen sind:**

- Vollmachten und Privatanschriften, z. B. bei Personenmehrheiten, GbR, usw.
- Handels-, Vereinsregisterauszüge u. Ä., zum Nachweis der Unterschriftsberechtigung
- Stellungnahmen zum geplanten Vorhaben
- Berechnungen (Brutto-Grundflächen, Brutto-Rauminhalt u. a.)
- Nutzungsbeschreibungen, z. B. bei Nutzungsänderungen, Angabe der bestehenden und geplanten
- Nutzung, Angabe der Öffnungszeiten, der zu erwartenden Personenzahl
- bei Gaststätten, Pensionen usw. Anzahl der Gastplätze und evtl. Gastbetten
- bei Verkaufsstätten Angabe der Bruttogrundfläche der Verkaufsräume und Ladenstraße
- Stellungnahme der Energie in Sachsen GmbH & Co. KG, Johannesstraße 1, 09111 Chemnitz, Telefonnummer: 0371 525-0,
- oder eines anderen Versorgungsträgers
  - zur Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie
  - zur Entsorgung des Abwassers (Schmutz- und Regenwasser)
- Bei geplanter Versickerung ist die „Erklärung zur Beseitigung des Niederschlagswassers“ beizufügen; unter Beachtung der Informationen unter [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de) > Unsere Stadt > Umwelt > Wasser > Niederschlagswasser (Formular abrufbar: [https://chemnitz.de/static/mam/vis\\_form/631019\\_niederschlagswasserbeseitigung.pdf](https://chemnitz.de/static/mam/vis_form/631019_niederschlagswasserbeseitigung.pdf))
- Leitungsplan der Wasser – und Energieversorgung sowie der Abwasserbeseitigung (Leitungsverlauf vom Bauobjekt zum öffentlichen Anschlusspunkt)
- Berechnung der erforderlichen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder gem. § 49 SächsBO
- Bei Bauvorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ist eine vom Gutachter anzufertigende Umweltverträglichkeitsstudie einzureichen.

falls erforderlich:

- Nachweis der Sicherung von Leitungsrechten auf fremden privaten Grundstücken
- Nachweis einer rechtlichen Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese sich auf andere Grundstücke erstrecken
- Nachweis der rechtlichen Sicherung einer befahrbaren Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (bei sog. „Hinterliegergrundstücken“)
- Nachweis der rechtlichen Sicherung, wenn Gebäude auf mehreren Grundstücken errichtet werden sollen.