

I Bauvorbereitung und Checklisten

Weg der Bauantragsstellung

Auf Kontaktdaten wurde in diesem Kapitel verzichtet. Sie finden diese Daten im II. Kapitel dieser Bauherrenmappe. Informationen finden Sie auch unter www.landkreis-bautzen.de/geoweb.

Was ich von meinem Grundstück wissen muss?	Informationen
Sind die Eigentumsverhältnisse geklärt?	Bitte wenden Sie sich an das Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation im Landratsamt Bautzen bzw. an das Ihr zuständiges Grundbuchamt der Amtsgerichte Bautzen, Hoyerswerda oder Kamenz.
Existiert für das Gebiet, auf dem das Grundstück liegt, ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan?	Bitte wenden Sie sich an Ihre Stadt/Gemeinde.
Befindet sich das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet?	Ob sich Ihr Grundstück in einem Wasserschutzgebiet befindet, können Sie beim Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) oder bei der Unteren Wasserbehörde (Umwelt- und Forstamt) anfragen.
Befindet sich das Grundstück in einem Überschwemmungsgebiet?	Ob sich Ihr Grundstück in einem Überschwemmungsgebiet befindet, können Sie bei der Unteren Wasserbehörde (Umwelt- und Forstamt) anfragen.
Welche Entfernung hat das geplante Gebäude zum Wald? (Zustimmung des Forstamts und des Eigentümers erforderlich)	Laut § 25 (3) des Sächsischen Waldgesetzes müssen alle Gebäude (auch baugenehmigungsfreie) sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie eine Feuerstätte haben, mindestens 30 Meter von Wäldern, Mooren oder Heiden entfernt sein. Ausnahmen können gestattet werden. Die Gestattung erfolgt durch die Baubehörde, die dazu das Umwelt- und Forstamt beteiligt. An dieses Amt können Sie sich bei Fragen zu dieser Regelung wenden. Außerdem sollten Sie wegen der Verkehrssicherungspflicht ein Gespräch mit dem Waldbesitzer führen.
Können Abstandflächen nach § 6 SächsBO eingehalten werden oder ist die nachbarliche Zustimmung, die Eintragung einer Baulast bzw. einer Grunddienstbarkeit erforderlich?	Ihr Planer bzw. Architekt sollte Ihnen über dieses Thema Auskunft geben können. Bei Abweichung von der Sächsischen Bauordnung ist es in jedem Falle ratsam, sich mit den zukünftigen Nachbarn darüber schriftlich zu einigen.
Liegt über meinem Grundstück ein Schutz nach Naturschutzrecht? (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Flächennaturdenkmal, Naturdenkmal, FFH-Gebiet, SPA-Gebiet, gesetzlich geschütztes Biotop)	Aussagen dazu können dem Flächennutzungsplan bzw. dem Biotopverzeichnis der Stadt/Gemeinde entnommen werden. Hinweis: Gesetzlich geschützte Biotop können auch ohne Kartierung vorhanden sein
Befinden sich Bäume auf dem Baugrundstück? (Baumschutzsatzung / Gehölzschutzsatzung)	Bitte beachten Sie das generelle Fällverbot von Bäumen zwischen dem 01.03. und 30.09 des jeweiligen Jahres. Des Weiteren müssen Sie die Baum- bzw. Gehölzschutzsatzung ihrer Stadt/Gemeinde berücksichtigen. Sollte Ihre Stadt/Gemeinde keine Satzung dieser Art verabschiedet haben, nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Umwelt- und Forstamt, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen auf. Handelt es sich, auch kleinflächig, um Wald, ist laut § 8 des Sächsischen Waldgesetzes eine Genehmigung für die Waldumwandlung erforderlich. Bitte wenden Sie sich dazu an das Umwelt- und Forstamt. Auch Ihr Planer bzw. Architekt sollte sich mit diesem Thema auskennen.
Befinden sich Altlasten auf dem Grundstück?	Über dieses Thema kann Sie das Abfallamt (Sachgebiet Abfallrecht, Bodenschutz) informieren.
Bestehen oder werden Leitungsrechte / Wegerechte benötigt?	Bitte beachten Sie dies bereits vor dem Kauf eines Grundstückes. Leitungs- und Wegerechte ihres Grundstückes finden Sie im Grundbuchauszug, Abteilung II.
Hausnummer	Für die Vergabe von Hausnummern ist Ihre Stadt/Gemeinde zuständig.

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 Bauaufsichtsamt erforderlich.

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

Mit dem Bauantrag grundsätzlich einzureichende Unterlagen	vorhanden?	nachzureichen?
Bauantragsvordruck (Formular)		
Baubeschreibung (Formular)		
Lageplan		
Auszug aus der Liegenschaftskarte		
Schriftlicher Teil zum Lageplan (Formular)		
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)		
Gehölzbestandsplan		
Stellplatznachweis		
Standsicherheitsnachweis, Brandschutznachweis und andere bautechnische Nachweise		
Erklärung des qualifizierten Tragwerkplaners, ob der Standsicherheitsnachweis geprüft werden muss - bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, - Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen und - sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m		
Angaben über Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen einschließlich eines Leitungsplanes der Wasser- und Abwasserleitungen auf dem Grundstück, einschließlich Angaben zur Niederschlagswasserentsorgung (Ableitung oder Versickerung usw.)		
Angaben zur Energieversorgung und zur geplanten Heizungsanlage; Sind Geothermiebohrungen vorgesehen?		
bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Auszug aus dem Bebauungsplan mit Eintragung Grundstück und prüffähige Berechnung über die zulässige, die vorhandene und die geplante Grundfläche und Grundflächenzahl, Geschossfläche, Geschossflächenzahl und, soweit erforderlich, Baumasse und Baumassenzahl auf dem Grundstück		
Erhebungsbogen des Statistischen Landesamtes (Formular)		
Sonstiges		

Die Unterlagen sind in der Regel in **dreifacher** Ausfertigung einzureichen, bautechnische Nachweise (Standsicherheit, Brandschutz) einfach. **Nach Erhalt der Eingangsbestätigung können Bauunterlagen auch in PDF, unter Angabe des Aktenzeichens nachgereicht werden.** Für jede zusätzlich ggf. im Verfahren zu beteiligende Stelle ist dann keine weitere Mehrfertigung mehr notwendig. Der Bauherr/die Bauherrin sowie der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser müssen den Bauantrag unterschreiben. Der Entwurfsverfasser unterzeichnet zudem alle weiteren Unterlagen. Die Unterlagen sind in jedem Fall vor Baubeginn des Vorhabens einzureichen. Die Bauaufsichtsbehörde hat nach bestätigtem Eingangsdatum der vollständigen und mängelfreien Unterlagen bei Bauvorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren **drei Monate** Zeit über den Bauantrag zu entscheiden (Eine Verlängerung um 2 Monate ist in besonderen Ausnahmen möglich).

Was kostet mein Bauvorhaben

1 Baugrundstück

	Kosten	
	kalkuliert	endgültig
1.1 Kaufpreis		
gemäß notariellem Kaufvertrag	€	€
1.2 Erwerbskosten		
Grundbuchamts- und Notargebühren (0,8 bis 1,5 %)	€	€
Grunderwerbssteuer (3,5%)	€	€
Maklerprovision (ca. 3,5%)	€	€
Vermessungskosten	€	€
Sonstige Kosten (Bodenuntersuchungen, Grundbuchauszüge, Beglaubigungen usw.)	€	€
1.3 Erschließungskosten		
Erschließungskosten oder Anliegerbeiträge	€	€
Kosten der Anschlüsse an das Versorgungsnetz - Kanalanschluss	€	€
Wasseranschluss	€	€
Stromanschluss	€	€
Gasanschluss / Fernwärme	€	€
Kabelanschluss TV / Rundfunk	€	€
Telefon	€	€
1.4 Kosten der Baufreimachung	€	€
1.5 Sonstiges	€	€
Teilsumme Baugrundstück€€

2 Baukosten

Erdarbeiten	€	€
Maurerarbeiten	€	€
Beton- und Stahlbetonarbeiten	€	€
Estricharbeiten	€	€
Isolierarbeiten	€	€
Putz- und Stuckarbeiten	€	€
Zimmerarbeiten	€	€
Natursteinarbeiten	€	€
Betonwerksteinarbeiten	€	€
Tischler / Beschlagarbeiten	€	€
Jalousien / Rolläden	€	€
Verglasungsarbeiten	€	€
Glasbausteine	€	€
Dachdeckerarbeiten	€	€
Bautenschutz	€	€
Holzschutz	€	€
Brandschutz	€	€
Klempnerarbeiten	€	€
Be- und Entwässerungsinstallation	€	€
Sanitäre Objekte	€	€
Warmwassergeräte	€	€
Gasinstallation	€	€

Heizungsanlage	€	€
Öfen und Herde	€	€
Elektroarbeiten	€	€
Blitzschutz	€	€
Schlosser- / Schmiedearbeiten	€	€
Fliesenarbeiten	€	€
Sicherheitstechnik	€	€
Teilsomme Baukosten€€
3 Kosten der Außenanlage		
Pflasterarbeiten (Wege, Hofbefestigungen, Terrassen)m ² à Euro.....=	€	€
Einfriedungen lfd. m à Euro =	€	€
Erdbewegungen	€	€
Anpflanzungen	€	€
Teilsomme Außenanlage€€
4 Baunebenkosten		
Architekt (ca. 10% der Kosten der reinen Bauleistungen)	€	€
Ingenieurleistungen (Prüfingenieur, Ing.- Haustechnik, Vermessungsingenieur, usw)	€	€
Statiker	€	€
Baugenehmigungsgebühren	€	€
Vermessungsgebühren	€	€
Geldbeschaffungskosten	€	€
Bereitstellungs- und Bauzeitzinsen	€	€
Notar - und Grundbuchgebühren für Grundschul- und Hypothekenbestellung	€	€
Baustrom und Bauwasser	€	€
Material für Eigenleistungen	€	€
Versicherungskosten (Bauwesen, Bauherrenpflicht, Unfall usw.)	€	€
Richtfest, sonstiges	€	€
Kosten für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	€	€
Gebühren für weitere Genehmigungen	€	€
Teilsomme Außenanlage€€
5 Kosten außerhalb der Baufinanzierung		
Umzugskosten	€	€
Einbaumöbel, Gardinen, usw.	€	€
Anstrich- / Maler- / Tapezierarbeiten	€	€
Brennstoffkosten	€	€
Mietkosten, während der Bauzeit	€	€
Sonstiges	€	€
Teilsomme Kosten außerhalb der Baufinanzierung€€
Gesamtsumme Bauvorhaben€€