

Bauherr / Rechtsnachfolger

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt (§ 72 Abs. 4 SächsBO). Sie gilt auch für und gegen den **Rechtsnachfolger** des Bauherrn (§ 58 Abs. 3 SächsBO).

Wechselt der Bauherr, hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen (§ 53 Abs. 1 SächsBO). Nach § 52 SächsBO sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungsbereiches die anderen am Bau Beteiligten (Entwurfsverfasser, Bauleiter, Unternehmer) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Abweichungen/ Verstöße und andere Rechtsvorschriften

Für **Abweichungen** von der Baugenehmigung sind vor ihrer Ausführung die für die Beurteilung der beabsichtigten Abweichungen erforderlichen Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften können, wenn sie eine Ordnungswidrigkeit nach § 87 SächsBO darstellen, mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

Die Baugenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, erforderliche andere Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen.

Fristen und Baubeginn

Baugenehmigungen und Teilbaugenehmigungen erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als zwei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden (§ 73 SächsBO). Die Verlängerung muss vor Ablauf der Geltungsdauer beantragt werden.

Vor Baubeginn müssen die Grundrissfläche des Gebäudes abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein. Der Bauherr hat den **Beginn** und die **Wiederaufnahme der Bauarbeiten** nach einer Unterbrechung von mehr als **drei Monaten** mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (**Baubeginnsanzeige**). Die Bauausführung darf erst erfolgen, wenn der Bauaufsichtsbehörde die bautechnischen Nachweise vorliegen. Baugenehmigung und Bauvorlagen müssen auf der Baustelle von Baubeginn an vorliegen (§ 72 SächsBO).

Schachtscheine

Vor Beginn von **Schachtarbeiten** ist die Schachterlaubnis der Versorgungsträger einzuholen. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser freigelegt, aufgestaut, zutage gefördert oder abgesenkt, bedarf es hierzu einer vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen zu beantragen ist.

Sicherung von Baustellen

Nach § 11 SächsBO ist die Baustelle so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen. Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Meldeanlagen, andere Medienleitungen, Grundwassermessstellen, Vermessungs- und Grenzmarken sowie Einrichtungen zum Schutz oder zur Signalisierung dieser Marken sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten.

Während der Bauausführung hat der Bauherr an der **Baustelle** ein **Schild**, das die Bezeichnung des Vorhabens und die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters sowie der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen (§ 11 Abs. 3 SächsBO).

Naturschutz

Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften - z.B. Satzung der Stadt Coswig zum Schutz und zur Pflege des Baumbestandes und anderer Gehölze - zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden. Werden Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten, z.B. von Fledermäusen oder Schwalben, aufgefunden, so sind die Arbeiten einzustellen und es ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen für deren Beseitigung einzuholen.

Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung oder Satzungen entgegenstehen (§ 8 SächsBO).

Fertigstellung und Abnahme

Nach § 82 Abs. 2 SächsBO hat der Bauherr die **beabsichtigte Aufnahme der Nutzung** mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Die bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung. Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirksschornsteinfegermeister die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Abgasanlage bescheinigt hat.

Entsprechend § 21 der Polizeiverordnung der Stadt Coswig haben die Eigentümer ihre Gebäude spätestens am Tage des Einzuges mit der von der Stadt festgesetzten **Hausnummer** in arabischen Ziffern zu versehen. Der Antrag auf Zuteilung einer Hausnummer ist bei der Stadtverwaltung Coswig, Fachbereich Bauwesen/ Stadtplanung rechtzeitig und formlos zu stellen. Ein vorgefertigter Antrag ist im Servicebereich – Formulare Bauen auf der Internetseite www.coswig.de hinterlegt.

Vermessung

Nach § 6 Abs. 3 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes ist der **Bauherr verpflichtet**, wenn ein Gebäude abgebrochen, neu errichtet, in seinen Außenmaßen wesentlich verändert oder die Nutzung des Flurstückes geändert wurde, unverzüglich, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, die Aufnahme des veränderten Zustandes in das **Liegenschaftskataster** auf seine Kosten zu veranlassen.

Grundsteuer

Gemäß § 90 Abgabenordnung und § 29 Bewertungsgesetz ist der Bauherr zur Mitwirkung bei der Ermittlung des Sachverhaltes, welcher einer Besteuerung zugrunde liegt, verpflichtet. Da mit der Fertigstellung des Bauvorhabens die **Grundsteuer** fällig wird, kommt er dieser Verpflichtung dadurch nach, dass spätestens bei Bezugsfertigstellung dem Finanzamt Meißen, Heinrich-Heine-Straße 23, 01662 Meißen, Tel. 03521-7180 die für die Besteuerung erheblichen Tatsachen vollständig und wahrheitsgemäß offengelegt werden.