

Merkblatt für Dach- und Fassadenänderungen

Dieses Merkblatt gilt für Baumaßnahmen, durch die sich an den äußeren Maßen des Hauptgebäudes nichts ändert. Es gilt nicht für Sonderbauten, z.B. Hochhäuser, gewerbliche Großprojekte.

Sollen die Dachform und/oder Dachhöhe (auch geringfügig) geändert werden oder Anbauten wie Balkone, Erker, Hauseingangsvorbauten erfolgen, verwenden Sie bitte das allgemeine *Merkblatt für Antrag auf Baugenehmigung*.

Baugenehmigungspflichtig sind alle **wesentlichen Änderungen an Dach und Fassade**. Darunter fallen insbesondere der Einbau von Dachgauben und Dacheinschnitte. Die Baugenehmigungspflicht erstreckt sich auf das Gesamtvorhaben, umfasst also dann ggf. auch den Ausbau der Dachwohnung. Eine Unterteilung in genehmigungspflichtige und verfahrensfreie Maßnahmen ist nicht möglich.

Keiner Baugenehmigung bedarf der Dachausbau in vorhandenen Wohngebäuden zu Wohnzwecken ohne wesentliche Änderung des Gebäudeäußeren (z.B. nur mit Einbau liegender Dachfenster) unter der Voraussetzung, dass ein Prüferingenieur oder ein Prüferamt bestätigt hat, dass Bedenken wegen der Standsicherheit sowie brandschutztechnischer Belange nicht bestehen.

Verfahrensfrei sind auch Instandhaltungsarbeiten wie Neueindeckung des Daches einschließlich Wärmedämmung, Neuanstrich oder Verputz, Außenwandverkleidungen, Türen und Fenster, Solaranlagen in und an Dach oder Fassade und unbedeutende Teile wie untergeordnete Hauseingangsüberdachungen, Rollläden und Markisen (siehe § 61 Sächsische Bauordnung - SächsBO).

Im Zweifelsfall stimmen Sie bitte mit der Bauaufsichtsbehörde ab, ob Sie eine Baugenehmigung benötigen oder es sich um verfahrensfreies Vorhaben handelt. Zu Fragen der Gestaltung können Sie sich bei der Stadtplanung beraten lassen.

Verfahrensfreie Maßnahmen an **Baudenkmalen** bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung - zuständig: Landratsamt Meißen. Im **Sanierungsgebiet** ist eine Sanierungsgenehmigung erforderlich - zuständig: Stadtplanung.

Erforderliche Unterlagen für genehmigungspflichtige Änderungen (mindestens je 2-fach):

- Bauantragsformular mit Baubeschreibung (erhältlich u.a. im Internet www.coswig.de / Service), vollständig ausgefüllt
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (erhältlich beim Kreisvermessungsamt, Remonteplatz 7, 01558 Großenhain oder online unter www.landesvermessung.sachsen.de) mit Kennzeichnung des Grundstückes
- Bauzeichnungen: Grundriss, Ansichten, Schnitt mit Höhenangaben (Bestandspläne und Planung getrennt oder auf einer Zeichnung mit Kennzeichnung rot = neu, gelb = Abbruch)
- Bautechnische Nachweise:
 - Nachweis der Standsicherheit
 - Nachweis des vorbeugenden baulichen Brandschutzes
 - Erklärung des Tragwerksplaners zur Schwierigkeit des Vorhabens,
 - für Dachausbau zu Wohnzwecken: auch Nachweis des Schall- und Wärmeschutzes.

Die Nachreichung ist spätestens zum Baubeginn zulässig, jedoch muss die Statik und der Brandschutznachweis bei den Gebäudeklassen 4 und 5 von einem Prüferingenieur geprüft sein.

Außerdem sollte das Einverständnis aller Eigentümer der anliegenden Grundstücke, am besten in Form einer Unterschrift auf der Ansichtszeichnung vorgelegt werden, da der Bauherr ansonsten mit den Auslagen für die Zustellung des Genehmigungsbescheides an die Nachbarn zu belasten ist.

Zusätzliche Forderungen, die sich aus dem konkreten Vorhaben oder der besonderen örtlichen Situation ergeben, bleiben vorbehalten.