

Information über Genehmigungspflichten von Bauvorhaben in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

Ihr Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes oder Entwicklungsbereiches

Der **Bereich Stadterneuerung** weist darauf hin, dass Bauvorhaben in Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen, welche nach § 55 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) keiner Baugenehmigung bedürfen, dennoch eine entwicklungs- bzw. sanierungsrechtliche Genehmigung erfordern, solange die Sanierungs- oder Entwicklungssatzung nicht aufgehoben ist.

Für formal festgelegte Entwicklungsbereiche und Sanierungsgebiete gilt **besonderes Städtebaurecht. Auch wenn Bauvorhaben nach der Brandenburgischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, ist eine entwicklungs- bzw. sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.** Dies trifft in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen auf alle baulichen Vorhaben zu, „welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs“.

Auf Grund der komplexen Bauvorschriften kommt es immer wieder vor, dass genehmigungsfrei errichtete Bauten nicht allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften genügen. Aus diesem Grund bieten wir Ihnen an, die Beratung des Bereiches Stadterneuerung **vor** Antragstellung in Anspruch zu nehmen, um Verstöße gegen sanierungs- bzw. entwicklungsrechtliche Ziele bzw. Planungsrecht zu vermeiden. So können noch Korrekturen erfolgen, welche nach Errichtung der Bauten sowohl für den Bauherrn als auch für die Verwaltung zeitaufwändig und teuer sind.

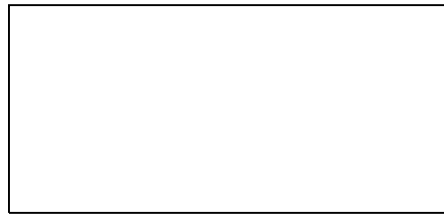
Deswegen wenden Sie sich im Fall von den umseitig genannten Bauvorhaben bitte frühzeitig an:

Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6-10
Haus 1, Zi 332 (Sekretariat)
Tel.: 0331-289-3227
Stadterneuerung@SVPotsdam.Brandenburg.de

Den umseitig genannten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die derzeitigen Mitarbeiter mit Telefonnummer tabellarisch aufgeführt.

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter **www.potsdam.de** / **Rathaus online** / **Stadtverwaltung Dienstleistungen** alphabethisch unter „S“ „Sanierungs- und entwicklungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben“ bzw. Zuständigkeit in der Telefonzentrale: **0331-289-0**





Einer schriftlichen sanierungsrechtlichen Genehmigung der Landeshauptstadt Potsdam bedürfen die im § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Für städtebauliche Entwicklungsbereiche gilt dies nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB entsprechend:

- **Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen (ab 200m² Grundfläche, ab 1,50 m Höhe/Tiefe)**
- **Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten (ab 200m² Grundfläche)**
- **teilweise bzw. vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen**
- **wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen**
- **erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von baulichen Anlagen**

zu baulichen Vorhaben gehören u.a.:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (z.B. Carports, Geräteschuppen, Gewächshäuser etc.)
- oberirdische Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten sowie Versiegelungen durch Wege, Terrassen etc.
- Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken im Dachgeschoss von Wohngebäuden
- vor der Außenwand eines Gebäudes aus lichtdurchlässigen Baustoffen errichtete unbeheizte Wintergärten oder Überdachungen
- Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen
- Masten und Antennenanlagen
- Gasbehälter, Wasserbecken sowie Schwimmbassins
- Mauern, Zäune und Einfriedungen
- Erkundungsgrabungen und –bohrungen für Bodenuntersuchungen
- Änderung von Fenstern und Türen, Gebäudehülle und Dach in Sanierungsgebieten und Block 27, an Denkmälern und in deren Umgebung. Dies kann auch dort in Entwicklungsbereichen gelten, wo für Neubauten in Bebauungsplänen textliche Festsetzungen zu Dacheindeckung, -form und -neigung sowie Farbgestaltung von Dach und Fassade getroffen wurden.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne, die gültigen Sanierungs- und Entwicklungssatzungen sind unter www.potsdam.de Rathaus online/ Planen und Bauen / „Bauen in Potsdam“ einsehbar.