

Merkblatt über die baurechtliche Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden

Grundsätzlich bedarf die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Jedoch sieht die Landesbauordnung Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für sogenannte genehmigungsfreie Vorhaben vor. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sollen im Folgenden die wesentlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dargestellt werden.

Garagen

Garagen (Definition: ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen) und Carports (Definition: überdachte Stellplätze) bedürfen keiner Baugenehmigung

1. bis zu einer Grundfläche von 50 m²
2. einer mittleren Wandhöhe der Außenwände von jeweils nicht mehr als 3,20 m
3. bei Wänden mit Giebeln mit einer Firsthöhe von nicht mehr als 4 m.

Alle vorgenannten Voraussetzungen müssen nebeneinander erfüllt sein, damit diese baugenehmigungsfrei errichtet werden können. Hiervon ausgenommen (d.h. hierfür wird auch dann eine Baugenehmigung benötigt) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Außenbereich und in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern.

Nebengebäude

Als Nebengebäude kommen hauptsächlich Geräte- oder Holzschuppen, Gewächshäuser und Gartenlauben in Betracht.

Nebengebäude sind

1. bis zu 50 m³ umbauten Raum, im Außenbereich bis 10 m³ umbauten Raum
2. ohne Aufenthaltsräume¹, Toiletten oder Feuerstätten²

baugenehmigungsfrei. Hiervon ausgenommen sind Kulturdenkmäler und Gebäude in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern.

Zulässigkeit hinsichtlich des Standortes von Garagen/Nebengebäude auf dem Grundstück

Unabhängig davon, ob die Garagen oder Nebengebäude nach den vorstehenden Ausführungen genehmigungsfrei errichtet werden dürfen, setzt die Zulässigkeit der Vorhaben darüber hinaus voraus, dass die Gebäude an dem geplanten Standort errichtet werden dürfen. Hierzu können sich Einschränkungen durch das Bauordnungsrecht (z.B. Grenzbebauung) oder durch Bebauungspläne ergeben.

¹ Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

² Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

Nach der Landesbauordnung dürfen Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten **an der Grundstücksgrenze oder in einer Grenzentfernung von weniger als 3 m** errichtet werden, wenn

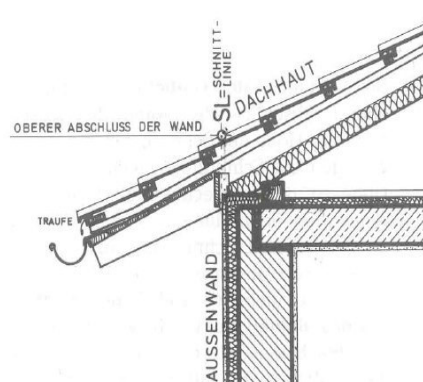
1. eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird
2. eine Länge von **12 m an einer Grundstücksgrenze (*)** und von insgesamt **18 m an allen Grundstücksgrenzen** nicht überschreiten (**)
3. Dächer haben, die zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 45° geneigt sind
4. Giebel an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 4 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

(*) Hiermit ist die Grundstücksgrenze gemeint, an der das neue Gebäude (Garage, Carport, Schuppen etc) errichtet werden soll. Bei einem Standort in der Grundstücksecke sind zwei Grundstücksgrenzen betroffen.

(**) Hierbei sind alle bereits an der Grundstücksgrenze oder innerhalb des 3-m-Bereiches errichteten Gebäude mit dem neuen Gebäude zusammenzurechnen. Bei einem Standort in der Grundstücksecke sind die beiden Seiten, die die Grundstücksgrenze berühren, voll mitzuzählen.

Bei der Länge der Grenzbebauung (12 bzw. 18 m) sind auch die Dachüberstände mit zu berücksichtigen. **Sofern die vorgenannten Maße überschritten werden, sind die Gebäude grundsätzlich an der Grenze oder in einer Entfernung von weniger als 3 m zur Grenze nicht zulässig.**

Bei der Ermittlung der Wandhöhe von 3,20 m ist der Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut maßgebend!
(siehe nebenstehende Darstellung):



Abgrenzungen / Nutzungen

Für die Zulässigkeit der vorstehenden Vorhaben sind die tatsächlichen Nutzungen maßgebend. Soll z.B. ein Holzschuppen in der Art eines Carports errichtet werden, sind die Voraussetzungen für Nebengebäude und nicht für Garagen maßgebend.

Ein Gartenhaus ist nur dann baugenehmigungsfrei oder an der Grenze zulässig, wenn es keinen Aufenthaltsraum hat. Sollen in dem Gartenhaus also beispielsweise nicht nur Geräte untergestellt werden, sondern das Haus auch zum Aufenthalt z.B. beim Grillen genutzt werden, bedarf es einer Baugenehmigung (auch unter 50 m³ umbauten Raum) und ist an der Grenze nicht zulässig.

Eine Sauna ist genehmigungspflichtig, wenn sie mit einem Holzofen betrieben wird und/oder ein Ruheraum vorhanden ist. In diesen Fällen ist die Sauna auch an der Grenze unzulässig. Eine Sauna ohne Ruheraum mit Elektroofen ist genehmigungsfrei (bis 50 m³ umbauten Raum) und grundsätzlich an der Grenze zulässig.

Bei weiteren Rückfragen wenden Sie sich bitte an die untere Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis, 55469 Simmern, Tel. 06761/820.