

Garage oder Gartenhaus ohne Baugenehmigung?

Nebengebäude, wie z.B. Garagen, Carports und Gartenhäuser oder Geräteschuppen, können Sie unter bestimmten Voraussetzungen ohne ein Baugenehmigungsverfahren, also verfahrensfrei errichten. Allerdings sind Sie als Bauherr und Eigentümer verantwortlich für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Außer im sogenannten baurechtlichen "Außenbereich" können gemäß § 61 Sächsischer Bauordnung Garagen und Carports mit einer Grundfläche von maximal 50 m² ohne eine Baugenehmigung errichtet werden, wobei Bestandsgaragen mitzählen. Sonstige Nebengebäuden sind mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ verfahrensfrei.

Wichtig ist es, dass Sie sich bereits im Vorfeld über die gesetzlichen Grundlagen kundig machen. Hierzu erhalten Sie auf der Homepage der Stadt Coswig im Bereich Rathaus – Service – Formulare entsprechende Informationen. Es gibt einiges zu beachten, damit im Nachgang kein Ärger mit der Behörde oder dem Nachbar aufkommt. Im schlimmsten Fall, kann Ihnen die behördliche Anordnung eines Abrisses drohen.

Verfahrensfreiheit – Größe und Standort entscheidend

Verfahrensfrei bedeutet eben nicht automatisch, dass das Gebäude an jeder Stelle zulässig ist. Die wichtigsten, zu prüfenden Vorschriften sind hier kurz beleuchtet.

Bauplanungsrecht

In einigen Gebieten ist durch einen Bebauungsplan festgelegt, in welcher Weise das Grundstück bebaut werden darf. Er bestimmt u.U. die Größe oder den Standort von Nebenanlagen. Es können zudem Gestaltungsvorschriften zu Material oder Dach etc. bestehen, die zu beachten sind.

Aber auch ohne Bebauungsplan können Baufluchten den Standort beeinflussen oder es sind Grundstücksbereiche von Bebauung freizuhalten.

Im Außenbereich ist für solche Nebenanlagen eine Genehmigung generell erforderlich. Zum baurechtlichen Außenbereich gehören alle Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und die auch nicht zu einem "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" gehören. Diese Abgrenzung ist nicht immer einfach und kann ohne Hilfe schnell falsch ausfallen.

Baumschutz

Auf vorhandene Bäume und Gehölze ist Rücksicht nehmen. So stehen zum Beispiel sämtliche Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in einem Meter Höhe) unter besonderem Schutz. Dabei gilt es nicht nur die oberirdischen Gehölzteile zu schützen, sondern auch den Wurzelbereich. Hier ist die städtische Gehölzschutzsatzung maßgeblich.

Grundstücksbereiche mit Pflanzbindungen aufgrund von örtlichen Satzungen sind in der Regel freizuhalten.

Grenzbebauung

Nebengebäude lösen keine Abstandsflächen aus und dürfen innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude oder an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn sie die folgenden Voraussetzungen einhalten:

- keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten
- Die Höhe der Grenzwall beträgt im Mittel nicht mehr als 3 Meter.
- Die gesamte Länge der grenzständigen Außenwände ist in der Regel je Grundstücksgrenze auf maximal 9 Meter begrenzt, in Summe aller Grundstücksgrenze dürfen 15 m nicht überschritten werden.

Zufahrt

Vor Garage/Carport ist außerdem eine Aufstellfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Wird die Zufahrt verändert oder gänzlich neu angelegt, kann dies nur in Abstimmung mit dem

Straßenbaulastträger erfolgen. Es kann dabei gefordert sein, dass die Toranlage ins Grundstück hineinverlegt wird.

Alle Nebengebäude müssen den öffentlichen Bauvorschriften entsprechen.

Bevor Sie mit Ihren Planungen beginnen, gehen Sie daher auf Nummer „Sicher“ und lassen Sie sich durch den Fachbereich Bauwesen beraten.

Informieren Sie zudem rechtzeitig Ihre Nachbarn über Ihr Vorhaben, insbesondere wenn Sie ein Gebäude an der Grundstücksgrenze errichten wollen. Dadurch können Sie Missverständnisse und Streitigkeiten vermeiden. Das sächsische Nachbarrechtsgesetz gibt dazu entsprechende Vorgaben.

Katja Schneider
Bauaufsichtsbehörde