

Garage oder Gartenhaus ohne Baugenehmigung?

Nebengebäude, wie z.B. Garagen, Carports und Gartenhäuser, können Sie unter bestimmten Voraussetzungen ohne ein Baugenehmigungsverfahren, also verfahrensfrei errichten. Allerdings ist der 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. Bei anderen Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräumen und Feuerstätten sind maximal 10 m² verfahrensfrei.

Verfahrensfreiheit – Größe und Standort entscheidend

Wichtig ist es, dass Sie sich bereits im Vorfeld über die gesetzlichen Grundlagen kundig machen. 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.

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

Abstandsflächen

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

- 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.

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.

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 ist Rücksicht nehmen. Laubbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm (gemessen in einem Meter Höhe) stehen auf Grund der städtischen Gehölzschutzsatzung unter besonderem Schutz. Grundstücksbereiche mit Pflanzbindungen sind in der Regel freizuhalten.

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.

Katja Schneider
Bauaufsicht