

Errichtung von Gartenhäusern

Für bestimmte Nebengebäude schreibt die Bayerische Bauordnung kein Verfahren vor. Das bedeutet, Sie können diese Gebäude verfahrensfrei (genehmigungsfrei) errichten. Allerdings müssen trotzdem alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Verfahrensfrei bedeutet auch nicht automatisch, dass die Gebäude an der geplanten Stelle auch zulässig sind. Unter Umständen können auch Genehmigungen erforderlich sein.

Bevor Sie mit den Planungen beginnen, lassen Sie sich auf jeden Fall vom Stadtbauamt (Bauordnung) beraten.

Wir wollen Ihnen mit den nachfolgenden Ausführungen eine erste Orientierung ermöglichen, ohne damit alle etwaigen Anforderungen abdecken zu können.

Reden Sie vorher mit Ihren Nachbarn, besonders bei der Errichtung des Gartenhauses an der Grundstücksgrenze. Dadurch können Sie Missverständnisse und Streitigkeiten vermeiden.

Wann ist die Errichtung von Gartenhäusern verfahrensfrei?

Grundsätzlich können Gebäude bis zu einem Brutto-Rauminhalt von maximal 75 m^3 ohne Verfahren nach der Bayerischen Bauordnung errichtet werden.

Abstandsflächen

Gartenhäuser lösen keine Abstandsflächen aus und dürfen innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude sowie auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn Sie die nachfolgenden Voraussetzungen einhalten:

- Die Höhe der Grenzwall darf 3 m im Mittel nicht überschreiten
- Die gesamte Länge der Außenwand ist in der Regel auf 9 m je Grundstücksgrenze begrenzt (z. B. vorhandene Grenzgarage 6 m + geplantes Gartenhaus 3 m)

Festgesetzte Baugrenzen

Baugrenzen sind in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzt. Baugrenzen legen fest, in welchem Bereich Gebäude errichtet werden dürfen. Außerhalb dieser Grenzen dürfen Sie ohne eine entsprechende Genehmigung keine Gebäude aufstellen.

Was können Sie tun, wenn Sie die festgesetzten Baugrenzen nicht einhalten können?

Sie haben die Möglichkeit im Stadtbauamt einen formlosen Antrag einzureichen. Ein entsprechendes Antragsformular (isolierter Antrag) steht Ihnen auf der städtischen Homepage (www.germering.de) zur Verfügung.

Zu dem Antragsformular benötigen wir einen Lageplan, aus dem genau ersichtlich ist, wie weit das Gebäude die Baugrenze überschreitet sowie eine vermasste Skizze oder Prospektmaterial.

Die Mitarbeiterinnen des Stadtbauamtes (Sachgebiet Bauordnung) stehen Ihnen für ein Beratungsgespräch gerne zur Verfügung.

