

FAQ im Bauamt

Auf welcher Länge darf ich meine Grundstücksgrenze mit Nebenanlagen bebauen?

Als Grenzbebauung werden alle baulichen Anlagen betrachtet, die näher als 3,00 m an einer privaten Grundstücksgrenze errichtet sind oder dort gemäß § 5 Abs. 8 NBauO errichtet werden dürfen.

Entlang der privaten Grundstücksgrenze darf an einer Grenze eine 9,00 m lange Bebauung vorgenommen werden. In Bezug auf das gesamte Grundstück dürfen 15,00 m ausgenutzt werden. Die Länge kann sich dabei auf mehrere bauliche Anlagen aufteilen. Dachüberstände, oder auch schon eine Dachrinne, sind vollumfänglich bei der Längen-bemessung zu berücksichtigen.

Zu den im Grenzbereich zulässigen Anlagen gehören z.B. Garagen oder Carports, Abstellräume oder Gewächshäuser

Was muss ich bei einer Garage beachten?

Eine Garage darf näher als 3,00 m an eine Nachbargrenze gebaut werden. In diesem Fall müssen die Vorgaben gemäß § 5 Abs. 8 NBauO einhalten werden. Das heißt, alles was im grenznahen Bereich gebaut wird (dichter als 3,00 m zur Grundstücksgrenze), darf entlang einer Grundstücksgrenze einschließlich der Dachüberstände eine Länge von 9,00 m, nicht überschreiten. Entlang aller nicht öffentlichen Grundstücksgrenzen sind insgesamt 15,00 m einzuhalten. Vorhandene Grenzbebauungen sind dabei mit anzurechnen, eine Dachrinne zählt zum Dachüberstand.

Soll die Garage näher als 3,00 m an eine Grundstücksgrenze herangebaut werden, ist sie entweder direkt ohne Abstand und ohne Dachüberstand direkt an der Grenze zu errichten. Ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze ist auch möglich. Wird ein Dachüberstand geplant, ist der Abstand von mindestens 1,00 m ab Dachüber-stand zu messen.

Bis zu einer Höhe von 3,00 m ab dem vorhandenem Geländeverlauf ist keine Beteiligung des Nachbarn erforderlich. Wurde das eigene Grundstück aufgefüllt oder abgegraben kann die Differenz nicht zum eigenen Vorteil angerechnet werden.

Ein Carport ist als offene Kleingarage zu betrachten. Es gelten die gleichen Vorgaben wie bei einer geschlossenen Garage. Soll bei einem Carport die Grenzseite geschlossen werden, ist die Wand grenzbündig auszuführen.

Auf einem bereits genehmigten Einstellplatz kann eine Garage bis zu einer Größe von 30 m² (einschl. eines eventuell angrenzenden Abstellraums) verfahrensfrei errichtet werden. Es ist allerdings ein sogenannter Stauraum vor der Garage von mindestens 3,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze erforderlich. Bei einer geschlossenen Garage sollten dies nach Möglichkeit 5,00 m sein, damit das Auto beim öffnen des Garagentores nicht im Straßenraum stehen bleibt. Der Vorteil bei diesem Abstand ist ein weiterer Einstellplatz auf dem Grundstück.

Sollte es einen rechtskräftigen Bebauungsplan für Ihr Grundstück geben sind die Vorgaben einzuhalten. Z. B. darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden. Auch ist ein Standort in einem festgesetzten Pflanzstreifen nicht zulässig.

Wann ist ein Gartenhaus / Abstellraum verfahrensfrei und was muss ich dabei beachten?

Ein Gartenhaus oder ein Abstellraum ist bis zu einer Größe von 40 m³ verfahrensfrei. Hierbei werden jedoch größere Dachüberstände, wie z.B. seitliche Verlängerungen oder Veranden mitgerechnet. Dachüberstände bis 0,50 m, einschl. Dachrinne, brauchen nicht berücksichtigt werden.

Beim Standort des Häuschens sind mehrere Dinge zu beachten:

- Die zulässigen Grenzabstände nach § 5 Abs. 8 NBauO sind einzuhalten. Das heißt, alles was im grenznahen Bereich gebaut wird (dichter als 3,00 m zur Grundstücksgrenze), darf entlang einer Grundstücksgrenze eine Länge von 9,00 m inkl. Dachüberstände, nicht überschreiten. Entlang aller nicht öffentlichen Grenzen sind 15,00 m einzuhalten. Vorhandene Grenzbebauungen sind dabei mit anzurechnen, eine Dachrinne zählt zum Dachüberstand.
- Soll das Gartenhaus näher an eine Grundstücksgrenze herangebaut werden, ist es ohne Abstand und ohne Dachüberstand direkt an der Grenze zu errichten. Ein Abstand von mindestens 1,00 m ist auch möglich. Ist ein Dachüberstand geplant, muss dieser einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- Sollte es einen rechtskräftigen Bebauungsplan für Ihr Grundstück geben, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden. Ein Standort im festgesetzten Pflanzstreifen nicht zulässig. Gegebenenfalls ist auch eine festgesetzte Baugrenze einzuhalten.

Eine Gartensauna zählt nicht zu diesen Nebenanlagen und muss einen Abstand von 3,00 m einhalten, da in den meisten Fällen eine Feuerungsanlage zur Beheizung genutzt wird.