

Bau von Garagen, Carports und überdachten Abstellplätzen für Fahrräder und Anhänger

Besteht überhaupt eine Genehmigungspflicht?

Grundsätzlich ist für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen eine Baugenehmigung erforderlich (§ 59 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung – SächsBO). Ausnahmen bestehen nach §§ 60 bis 62, § 76 und § 77 SächsBO.

Wann ist keine Baugenehmigung erforderlich?

Garagen und Carports sowie überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Anhänger sind verfahrensfrei, wenn die mittlere Wandhöhe bis zu 3 m und die Brutto-Grundfläche bis zu 50 m² je Grundstück beträgt, außerdem dürfen sie sich nicht im Außenbereich befinden (§ 61 Abs. 1 Nr. 1 b SächsBO). Sie sind nur dann ohne Genehmigung möglich, falls jede der genannten Voraussetzungen eingehalten wird. Die Errichtung von Garagen, Carports oder überdachten Abstellplätzen für Fahrräder ist jedoch nicht verfahrensfrei, falls sie zusammen mit einem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ausgeführt werden. Sie sind dann im Rahmen des Gesamtvorhabens genehmigungspflichtig.

Was ist die mittlere Wandhöhe?

Unter der mittleren Wandhöhe ist die durchschnittliche Höhe einer Wand zu verstehen. Jede einzelne Wand der Garage bzw. Seite des Carports darf die mittlere Wandhöhe von 3 Metern nicht überschreiten.

Wie errechnet sich die Brutto-Grundfläche?

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Bei eingeschossigen Garagen und Carports umfasst sie auch die Außenseiten der Mauern bzw. Stützen, aber ohne die nicht nutzbaren Dachflächen. Wenn das Dach jedoch so wesentlich übersteht, dass damit eine Abstellfläche für z.B. Geräte oder Fahrräder entsteht, ist diese Fläche mit einzurechnen. Sollte zweigeschossig gebaut werden, muss auch die Obergeschoss-Ebene mit angesetzt werden. Ebenso mit einzubeziehen sind bereits auf dem Grundstück vorhandene Garagen und Carports, selbst wenn sie in einem Gebäude integriert sind. Die so ermittelte Fläche darf 50 m² je Grundstück nicht übersteigen.

Wo befindet sich der Außenbereich?

Der Außenbereich ist ein bauplanungsrechtlicher Begriff nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Er liegt dann vor, wenn für das zu bebauende Grundstück kein Bebauungsplan besteht und das Grundstück nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Es kommt also darauf an, ob sich in der Umgebung des Grundstückes weitere Gebäude befinden, die das Gebiet und damit auch das eigene Grundstück prägen. Da Garagen und Carports im Außenbereich genehmigungspflichtig sind, empfiehlt sich im Zweifel eine Anfrage beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Freiberg.

Muss bei der Verfahrensfreiheit noch etwas beachtet werden?

Die Verfahrensfreiheit bedeutet lediglich, dass vorher keine Baugenehmigung eingeholt werden muss. Sämtliche andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind eigenverantwortlich zu beachten, beispielsweise Regelungen einer möglichen Gestaltungssatzung oder nach dem Denkmalrecht. Aber auch die Anforderungen der Sächsischen Bauordnung sind einzuhalten, wie z.B. Abstandsflächen, Brandabstand.

Diese Hinweise sollten Ihnen einen Überblick über die Rechtslage geben. Für Ihre Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes im Rahmen der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung außerhalb davon gern persönlich oder telefonisch zur Verfügung.