

Merkblatt

genehmigungsfreie Kleingebäude bis 50 m³ im Innenbereich

Gemäß § 61 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bedarf die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage einer Genehmigung (Baugenehmigung). Bauvorhaben, die von der Genehmigungspflicht befreit sind, regelt § 62 LBauO.

Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit von Kleingebäuden bis 50 m³

Ausnahmen von der grundsätzlichen Erfordernis einer Baugenehmigung für Gebäude regelt § 62 Abs. 1 Nr. 1 a LBauO.

Hiernach bedarf im Innenbereich (unbeschadet einer nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigung!) keiner Baugenehmigung das Errichten, Herstellen, Aufstellen, Anbringen oder Ändern von Gebäuden bis zu 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten. In der Regel sind dies Kleingebäude wie Gartenhäuser, Geräte- und Holzschuppen, sonstige Überdachungen.

Ausgenommen von der Baugenehmigungsfreiheit sind die genannten Gebäude, wenn sie selbst ein Kulturdenkmal sind oder sie sich im Bereich des Umgebungsschutzes eines Kulturdenkmals oder Naturdenkmals befinden. Auch für Garagen gibt es eine Sonderregelung in § 62 Abs. 1 Nr. 1 f LBauO (siehe gesondertes Merkblatt „Errichtung/Änderung von Garagen und überdachten Stellplätzen („Carports“)).

Die Grenze von 50 m³ gilt nur für Gebäude im Innenbereich. Im Außenbereich, d.h. außerhalb der bebauten Ortslage und außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes, gilt die Genehmigungsfreiheit für die genannten Gebäude nur bis zu einer Größe von 10 m³ umbauten Raums. Dabei ist zu beachten, dass im Außenbereich für Gebäude bis 10 m³ eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist (zuständig ist die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung).

Maximal zulässige Längen und Höhen der Grenzbebauung

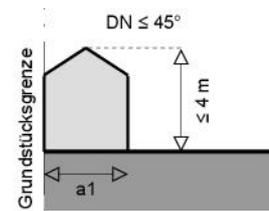
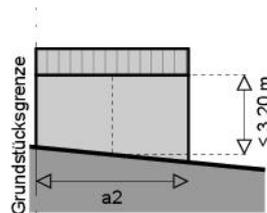
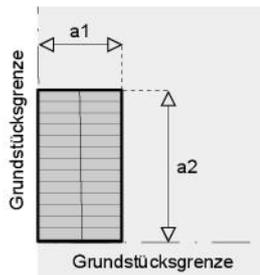
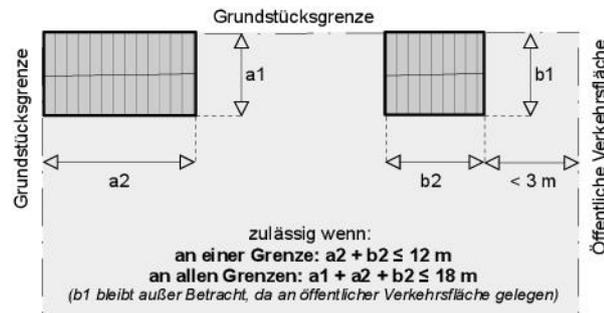
In Verbindung mit der Errichtung der o.g. Gebäude an den Grundstücksgrenzen oder in einem Abstand von unter 3 m zu diesen sind die Regelungen des § 8 Abs. 9 LBauO zu beachten:

- Die maximale Länge der Grenzbebauung darf 12 m an einer Grundstücksgrenze und 18 m an allen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

Zur Grenzbebauung zählen Nebengebäude wie Garagen, überdachten Stellplätze und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (z.B. Geräteschuppen etc.). Dabei werden auch bereits bestehende Gebäude, die direkt an der Grenze oder in einem Abstand von unter 3 m zur Grenze zugelassen und errichtet sind, auf die maximal zulässigen Längen der Grenzbebauung angerechnet.

- Eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der natürlichen, d.h. der ursprünglichen Geländeoberfläche darf nicht überschritten werden. Giebel an der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 4 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Die Dachneigung von zur Grundstücksgrenze geneigten Dächern darf nicht mehr als 45° betragen.

Grenzbebauung, die an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Grün- oder Wasserflächen liegt, wird dann nicht bei der maximal zulässigen Länge der Grenzbebauung berücksichtigt, wenn die „fiktive“ Abstandsfläche (von mindestens 3 m) nicht weiter als bis zu deren Mitte reicht.



Bei Nichteinhaltung der maximal zulässigen Längen und Höhen kann das Gebäude nicht grenzständig oder in einem Abstand von unter 3 m zur Nachbargrenze errichtet werden, es sei denn, es erfolgt die Sicherung der Abstandsfläche durch Eintragung einer Baulast auf dem betroffenen Nachbargrundstück.

Wichtiger Hinweis:

Die Genehmigungsfreiheit entbindet **nicht** von der Einhaltung geltender Vorschriften. Dies können z.B. Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) sein, Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder sonstiges öffentliches Recht.

Widersprechen genehmigungsfreie Gebäude den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, ist trotz Genehmigungsfreiheit ein gesonderter Antrag auf Befreiung (\rightarrow § 31 Abs. 2 BauGB), Ausnahme (\rightarrow § 31 Abs. 1 BauGB) oder Abweichung (\rightarrow § 69 LBauO) zu beantragen. Analog gilt dies auch bei eventuell notwendigen Abweichungen von Vorschriften der Landesbauordnung (z.B. Abstandsflächenrecht).

Zu den sonstigen Vorschriften gehören u.a. Bebauungspläne, Sanierungs-, Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen, Denkmalrecht, Naturschutzrecht, Wasserrecht, Straßenrecht.

Der Bauherr muss die nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen eigenverantwortlich bei der zuständigen Behörde beantragen.

Erhält die Bauaufsicht Kenntnis von einer nicht zulässigen baulichen Anlage, muss gegebenenfalls ein Rückbau veranlasst werden.