

Gartengerätehäuser

Was sind Gartengerätehäuser im Sinne der Landesbauordnung?

Gartengerätehäuser sind, wenn sie von Menschen betreten werden können und dem Schutz von Sachen dienen, im Sinne der Landesbauordnung Gebäude. Gartengerätehäuser, die einem Baugrundstück dienen und untergeordnet sind (z.B. Gartengerätehaus im Garten eines Wohngebäude), gelten im Sinne des Planungsrechts als Nebenanlagen.

Ist eine Baugenehmigung erforderlich?

Gebäude bis zu 30m³ Brutto – Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten erfordern keine Baugenehmigung. Die Regelung besagt allerdings nur, dass für die Errichtung keine Baugenehmigung erforderlich ist. Alle anderen baurechtlichen Vorschriften (z.B. Festsetzungen im Bebauungsplan, Abstandflächen) sind einzuhalten. Betrifft das Gebäude ein Denkmal oder einen Denkmalsbereich, dann ist unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfreiheit ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, da im Denkmalrecht alle Maßnahmen erlaubnispflichtig sind.

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in der Landesbauordnung oder in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestellt werden. Die Genehmigungsfreistellung bürdet damit dem Bauherrn die alleinige Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften auf. Dazu gehört auch die Notwendigkeit, dass jede bauliche Anlage im ganzen und in ihren Teilen sowie für sich allein standsicher sein muss. Beauftragt der Bauherr Entwurfsverfasser, Unternehmer oder Bauleiter haben auch diese die Verantwortlichkeit, dass die öffentlich – rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehört auch, dass die Maßnahme so durchgeführt wird, dass insbesondere Sicherheit, Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Die dafür erforderlichen allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Was ist zu beachten?

Planungsrechtliche Regelungen über die Zulässigkeit von Gartenhäusern (dann im Regelfall unter dem Begriff Nebenanlagen) sind auch in Bebauungsplänen vorhanden. Es könnte dort geregelt sein, dass Nebenanlagen nur in einem bestimmten Bereich zulässig und in anderen Bereichen unzulässig sind.

Darüber hinaus kann es noch weitere Regelungen geben. In Denkmälern und Denkmalsbereiche sind Einschränkungen möglich. Ebenso sind Vorschriften des Baumschutzes (Fällgenehmigung) zu beachten. Weiter Informationen finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Baumschutzsatzung“.

Da Gartenhäuser Gebäude sind, würden für diese auch grundsätzlich die Abstandflächenvorschriften gelten.

Bauordnungsrechtlich hat der Gesetzgeber aber bzgl. Gebäuden zu Abstellzwecken an der Grenze geregelt, dass diese ohne eigene Abstandfläche sowie in den Abstandflächen eines Gebäudes zulässig sind, wenn das Gebäude keine Öffnung in den der Nachbargrenze zugekehrten Wänden hat, eine mittlere Wandhöhe von 3 m an der Grenze nicht überschreitet und die Gesamtlänge der Bebauung mit Gebäuden, die als Garage, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken je Nachbargrenze 9 m und zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten. Die v.g. Aufstellung hebt nur die wichtigsten Regelungen hervor. Die konkrete Zulässigkeit kann immer nur im konkreten Einzelfall geprüft werden.

Welche Bauvorlagen sind erforderlich?

Ist das Gartengerätehaus größer als 30 m³ oder dient es nicht nur ein dem Abstellen von Gartengeräten, weil es z.B. auch einen Aufenthaltsraum hat, dann ist eine Baugenehmigung erforderlich. Die erforderlichen Bauvorlagen für genehmigungspflichtige Bauvorhaben sind in der Bauprüfverordnung geregelt. Es ist in jedem Fall ein Lageplan auf der Grundlage einer Flurkarte, die nicht älter als sechs Monate sein darf, erforderlich. In dieser Flurkarte ist das Bauvorhaben einzutragen. Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind auch die betroffenen Festsetzungen im Lageplan einzutragen. Auch der Baumbestand in und um das Vorhaben ist im Lageplan darzustellen. Gehört das Vorhaben zu einem Betrieb, ist auch eine Betriebsbeschreibung erforderlich. Weiterhin müssen eine Baubeschreibung, die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten und Schnitte) und die Berechnung des umbauten Raumes hier eingereicht werden. Die Bauvorlagen müssen in zweifacher Ausfertigung eingereicht werden.

Die notwendigen Formulare finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Formularservice“.

Wer muss die Bauvorlagen erstellen?

Die Landesbauordnung hat hierzu keine zwingenden Regelungen. Die notwendige Flurkarte erhalten Sie beim Amt für Baurecht und Bauberatung, Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformation (Telefon: Call Duisburg 0203-94000, Telefax: 0203-283 3554

E-Mail: kataster@stadt-duisburg.de). Die erforderlichen Informationen finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Flurkarte“.

Wie lange ist die Bearbeitungsdauer?

Die untere Bauaufsichtsbehörde ist so organisiert, dass Baugenehmigungen innerhalb von wenigen Wochen erteilt werden können. Dieses setzt aber voraus, dass alle erforderlichen Bauvorlagen prüffähig und vollständig eingereicht worden sind und das Bauvorhaben auch ohne Änderungen zulässig ist.

Was kostet die Genehmigung?

Die Baugenehmigungsgebühr beträgt 6 von Tausend der auf volle 500 Euro aufgerundeten Rohbausumme. Die Rohbausumme ergibt sich aus dem umbauten Raum und dem landeseinheitlichen Rohbauwert, der jährlich vom Ministerium bekannt gegeben wird. Die Mindestgebühr beträgt 50 Euro.

Wann darf mit dem Bau begonnen werden?

Die Ausführung ist bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nur mit der Baugenehmigung erlaubt. Der Baubeginn ist eine Woche vorher anzuzeigen. Der erforderliche Vordruck wird mit der Baugenehmigung verschickt. Außerdem besteht auch die Möglichkeit, die Baubeginnanzeige online zu schicken. Bei Bau oder Nutzung ohne Baugenehmigung ist die Einleitung eines ordnungsbehördlichen Verfahrens (z.B. Baueinstellung oder Nutzungsuntersagung) möglich, dabei kann auch ein Zwangsgeld angedroht und festgesetzt werden, um das Ziel des ordnungsbehördlichen Verfahrens zu erreichen. Darüber hinaus ist aufgrund des Verstoßes, unabhängig vom Ausgang der v.g. Verfahren, die Verhängung eines Bußgeldes möglich.

Gibt es eine Bauüberwachung oder Bauzustandsbesichtigung?

Die Durchführung von Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigungen hängt vom konkreten Einzelfall ab. Die Fertigstellung ist eine Woche vorher hier schriftlich anzuzeigen. Dieses ist per mitgeschicktem Vordruck oder auch online möglich. Je bedeutsamer oder schwieriger ein Vorhaben im rechtlichen Sinne einer Behörde zur Gefahrenabwehr ist, desto mehr muss die Behörde die ordnungsgemäßen Bauausführung überprüfen.

Gibt es eine Gebäudeeinemessungspflicht?

Grundstückseigentümer sind gesetzlich verpflichtet, auf ihrem Grundstück neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude auf ihre Kosten durch die Katasterbehörde oder eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin/einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen. Nähere Auskunft zur Gebäudeeinemessungspflicht erhalten Sie auch unter der folgenden Telefonnummer: 0203/283 6712 und im Internet unter www.duisburg.de, Suchwort: Gebäudeeinemessungspflicht.