

# Gartenhäuser als Aufenthaltsräume

## Was sind Gartenhäuser als Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung?

Gartenhäuser sind, wenn sie von Menschen betreten werden können und dem Schutz von Sachen dienen, im Sinne der Landesbauordnung Gebäude. Gartenhäuser, die einem Baugrundstück dienen und untergeordnet sind (z.B. Gartenhäuser im Garten eines Wohngebäudes), gelten im Sinne des Planungsrechts als Nebenanlagen. Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

## Ist eine Baugenehmigung erforderlich?

Für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes ist eine Baugenehmigung erforderlich. Dieser Grundsatz gilt nur dann nicht, wenn dieses gesetzlich ausdrücklich anders geregelt ist. Aber auch dann besteht in einigen Fällen eine Wahlfreiheit des Bauherrn oder die Möglichkeit der Behörde zu erklären, dass ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Für die hier zu berücksichtigende Fallgestaltung ist ein Genehmigungsverfahren erforderlich.

Da es sich hier um Gartenhäuser als Aufenthaltsräume handelt, sind diese Gebäude, auch wenn sie nicht mehr als 30 m<sup>3</sup> Rauminhalt haben, genehmigungspflichtig.

## 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 Denkmalbereiche sind Einschränkungen möglich. Ebenso sind Vorschriften des Baumschutzes (Fällgenehmigung) zu beachten. Weiter Informationen finden Sie auch unter [www.duisburg.de](http://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. Aufstel-

lung hebt nur die wichtigsten Regelungen hervor. Die konkrete Zulässigkeit kann immer nur im konkreten Einzelfall geprüft werden.

### **Welche Bauvorlagen sind 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](http://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](mailto:kataster@stadt-duisburg.de)). Die erforderlichen Informationen finden Sie auch unter [www.duisburg.de](http://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 Gebäudeeinmessungspflicht?**

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 Gebäudeeinmessungspflicht erhalten Sie auch unter der folgenden Telefonnummer: 0203/283 6712 und im Internet unter [www.duisburg.de](http://www.duisburg.de), Suchwort: Gebäudeeinmessungspflicht.