

Verfahrensfreie Baumaßnahmen

§ 60 der Niedersächsischen Bauordnung

- Garagen und Carports mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche, außer im Außenbereich, sind verfahrensfrei. Für Garagen mit notwendigen Einstellplätzen gilt dies jedoch nur dann, wenn die Errichtung oder die Änderung der Einstellplätze genehmigt oder nach § 62 NBauO genehmigungsfrei ist.
- Gebäude und Vorbauten mit nicht mehr als 40 m³ umbautem Raum (im Außenbereich 20 m³) können verfahrensfrei errichtet werden. Sie dürfen keine Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten beinhalten. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.
Der umbaute Raum berechnet sich nach den äußeren Abmessungen der raumumschließenden Bauteile. Wird beispielsweise ein Schuppen ohne Seitenwände errichtet, ist für den umbauten Raum die Grundrissfläche (Projektionsfläche) der durch das Dach überdeckten Fläche maßgebend.
- Auch wenn die Garagen/Gebäude verfahrensfrei errichtet werden dürfen, müssen alle Anforderungen des öffentlichen Baurechts eingehalten werden!
- Sind Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich, beispielsweise wenn die Höhe von 3 m überschritten wird, müssen diese vor Baubeginn bei der Bauaufsicht beantragt und von dort genehmigt werden.
- Für den Außenbereich gelten teilweise andere Regelungen. Für einen solchen Fall wird eine Beratung durch die technische Bauaufsicht angeboten.

Landkreis Lüneburg
FachDienst bauen

Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg
Info-Line: 04131/26-1026
Fax: 04131/26-1712
www.lueneburg.de
bauen@landkreis.lueneburg.de

Zusammengestellt E. Gückler und H. Suder-Sommer
Stand: März 2013



Landkreis **Lüneburg**
Der Landrat

bauen

FachDienst
bauen
Bauen
Wohnen
Erhalten

Information zu bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Garagen/Carports und an Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten z.B. Gartenschuppen und Gerätehäuser

Planungshilfe für Bauherren

Diese Information des Fachdienstes Bauen ist als Planungs- und Entscheidungshilfe für Bauherren gedacht, die beabsichtigen, eine Garage/einen Carport oder ein Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten auf ihrem Grundstück zu errichten. Es werden die wesentlichen Anforderungen des Bauordnungsrechts erläutert. Eine vollständige Darstellung der Rechtslage ist auf diesem Wege jedoch nicht möglich.

Begriffsdefinition Garagen/Carports

Garagen sind Gebäude oder auch Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Zu den Garagen zählen auch Carports. Carports werden hier im weiteren Verlauf daher nicht separat aufgeführt.

Abstandsvorschriften zu Garagen und Nebengebäuden

§ 5 der Niedersächsischen Bauordnung:

- Grundsätzlich müssen Gebäude einen ihrer Höhe entsprechenden Abstand von den Grundstücksgrenzen einhalten, wobei der Mindestabstand 3 m beträgt. Für Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m gelten jedoch Vergünstigungen. Die maßgebliche Höhe von 3 m bezieht sich auf das „gewachsene Gelände“, das heißt, auf das ursprüngliche Gelände ohne Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Auf einem Baugrundstück sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten sowie Garagen ohne bzw. mit einem bis auf 1 m verringerten Grenzabstand zulässig. Zwischenmaße wie ein Abstand von beispielsweise 30 cm zur Grenze sind nicht zulässig. So sollen unerwünschte „Schmutzecken“ vermieden werden.
- In der Regel handelt es sich um einen verringerten Grenzabstand, wenn ein Gebäude mit einem Abstand von weniger als 3 m zu den Grenzen des Baugrundstückes errichtet werden soll.
- Soweit der Grenzabstand unterschritten wird, also in einem Bereich von 3 m zur Grenze des Grundstückes ein entsprechendes Gebäude oder Teile eines solchen Gebäudes errichtet werden sollen, gelten die nachfolgenden Anforderungen.

- Die oben aufgeführte Abstandsunterschreitung darf auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze, auf einem Baugrundstück insgesamt jedoch nur auf einer Länge von 15 m in Anspruch genommen werden. Die Gebäudelängen mehrerer Gebäude werden addiert.
- Gesamtlänge bedeutet Länge über alles (einschließlich Dachüberstand und Entwässerung).
- Außerhalb des Abstandsbereiches unterliegen Garagen und Gebäude ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräume oder Teile von Garagen/diesen Gebäuden nicht den hier aufgeführten Regelungen. Dort gelten die grundsätzlichen Abstandsregelungen.
- Auf schriftlichen Antrag kann im Einzelfall eine größere Höhe als 3 m zugelassen werden, wenn der Nachbar zu gestimmt hat.
- Handelt es sich um eine Grenze zu öffentlichen Straßen/Wegen/Grünflächen, gelten besondere Regelungen. Hierzu wird eine Beratung durch die technische Bauaufsicht angeboten.

Zu- und Abfahrten

§ 2 der Garagenverordnung

- Zwischen Garagen/Carports und den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.
- Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. So kann beispielsweise ein geringerer Abstand zu der Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn der Bauherr sich verpflichtet, die Seitenwände seines Carports in dem o. g. Bereich von 3 m nicht zu schließen.
- Sowohl im vereinfachten Verfahren nach § 63 NBauO als auch im Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO und bei verfahrensfreien Vorhaben nach § 60 NBauO müssen Abweichungen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Bauaufsicht beantragt und von dort zugelassen werden.

Brandschutz

Besondere Anforderungen gelten in der Regel:

- ab einer Nutzfläche der Garage/des Carports von 100 m²
- wenn es sich nicht um eine offene Garage handelt. (Eine offene Garage hat unmittelbar ins Freie führende, unverschließbare Öffnungen in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände),
- wenn die Garage nicht alleine der Garagennutzung dient,
- wenn das Gebäude ohne Feuerstätte und Aufenthaltsräume eine Grundfläche von mehr als 30 m² hat,
- wenn die Garage an andere Gebäude oder Gebäudeteile angebaut werden soll.

Für derartige Fälle wird eine Beratung durch die technische Bauaufsicht angeboten.

Ortsrecht

Regelungen des Baugesetzbuches

- Die Gemeinden haben im Rahmen der ihnen gesetzlich zugewiesenen Aufgabe der örtlichen Planung („Planungshoheit“) die Möglichkeit, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften individuelles Ortsrecht zu schaffen. Insbesondere kann hier durch die Stellung von Garagen und Gebäuden auf dem Grundstück sowie die äußere Gestaltung besonders geregelt sein. Inwieweit ein Grundstück von solchen Regelungen betroffen ist, kann bei den Bauämtern der Gemeinden, bzw. Samtgemeinden oder dem Fachdienst Bauen des Landkreises Lüneburg erfragt werden.

Zivilrechtliche Regelungen zum Nachbarschutz

Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz

- Neben den oben aufgeführten öffentlich-rechtlichen Regelungen wird aus Gründen der Vollständigkeit auf das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz hingewiesen.
- Beim Bau eines Gebäudes müssen auch die sich hieraus ergebenden Anforderungen, insbesondere des dritten Abschnittes über Grenzmaße berücksichtigt werden.
- Es handelt sich hierbei um zivilrechtliche Bestimmungen. Entsprechende Fragestellungen wären auf privatrechtlichem Weg zu klären.