

Abhängig von der planungsrechtlichen- und baurechtlichen Zulässigkeit, sowie der Größe sind Stellplätze, Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) verfahrenspflichtig oder verfahrensfrei

1. Planungsrechtliche Zulässigkeit

a) Liegt Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so richtet sich die Zulässigkeit als auch andere Parameter wie z.B. Standort, Dachneigung und Bedachungsmaterial von Garagen oder Nebengebäuden nach dessen Festsetzungen.

b) Liegt Ihr Grundstück innerorts, aber außerhalb eines Bebauungsplanes, so sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude grundsätzlich nach den unten genannten bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) zulässig.

Liegt das Grundstück aber im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung (Dorfbildsatzung, Altstadt-satzung) sind deren Bestimmungen einzuhalten und die Einfriedung ist mit der Abteilung Stadtplanung unter Vorlage von Planskizzen / Fotos der Situation abzustimmen (stadtplanung@rottenburg.de).

Hinweise:

Die Bebauungspläne sind auf der Homepage der Stadt Rottenburg unter der Rubrik Wirtschaft & Bauen / Bauen, Wohnen ersichtlich. Die Gestaltungssatzungen können Sie unter der Rubrik Bürgerservice / Dienstleistungen / Buchstabe A bzw. D einsehen.

In den Übersichtskarten der Ortsteile kann man ersehen, ob ein Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bzw. einer Gestaltungssatzung liegt.

2. Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

a) **Verfahrensfrei** (also „genehmigungsfrei“) nach Anhang § 50 Abs. 1 a) und b) LBO sind z.B.

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 40 m³
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinne des § 6 Abs. 1 LBO mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Wandhöhe bis zu 3m
- Nicht überdachte Stellplätze bis 50 m² Nutzfläche (mit wasserdurchlässigen Belägen)
- Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche (Anhang LBO § 50 Abs. 1)
- Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche

Wichtig:

Die geplanten baulichen Anlagen müssen sich dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im sogenannten Baufenster, befinden. Und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Dachform, Dachneigung, Bedachungsmaterial sind einzuhalten.

Wenn die Gebäude in einem Abstand von weniger als 2,5m an der Nachbargrenze errichtet werden sollen sind nach § 6 LBO noch folgende Höchstmaße einzuhalten:

- Gesamtlänge entlang einer Nachbargrenze max. 9,0 m und entlang allen Nachbargrenzen max. 15,0 m
- Wandhöhe gemessen von der ursprünglichen Geländeoberfläche max. 3,0 m. Es ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen.
- Wandfläche auf der Grundstücksgrenze (mittlere Höhe gemessen von der ursprünglichen Geländeoberfläche) max. 25,0 m²

Möchten Sie zur Grundstücksgrenze nur einen kleinen Abstand einhalten, so muss dieser mind. 50 cm betragen.

b) **Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiung (AAB-Antrag)** nach § 56 LBO sind zu stellen wenn es sich um zwar verfahrensfreie (also „genehmigungsfreie“)

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 40 m³
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des § 6 Abs. 1 LBO mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Wandhöhe bis zu 3m
- Nicht überdachte Stellplätze (mit wasserdurchlässigen Belägen) bis 50 m² Nutzfläche

handelt aber die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden, also die geplanten baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf sogenanntem Bauverbot, oder auf Flächen welche mit einem Pflanzgebot festgesetzt sind geplant sind oder die sonstigen Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung, Bedachungsmaterial nicht eingehalten werden.

Hinweis: Die Prüfung dieses Antrages kann auch ergeben, dass die geplante Anlage so wie geplant nicht zugelassen werden kann und Planänderungen erforderlich sind.
Es handelt sich um einen förmlichen, gebührenpflichtigen Antrag.

Einzureichende Unterlagen:

AAB-Antrag, 1-fach

Muster-Lageplanskizze:

Je 3-fach:

Lageplanskizze auf Grundlage eines aktuellen Liegenschaftskatastrerauszeuges mit Einzeichnung der baulichen Anlage in roter Flächenfarbe, violetter Aussenbandierung des Baugrundstückes, öffentliche Verkehrsfläche in ockergelber Flächenfarbe, Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Baufenster, Pflanzgebotfläche) in entspr. Farbe Maßketten mit Größe der baulichen Anlage und Abständen zu Grundstücksgrenzen 1:500 (§ 4 LBOVVO)



Bauzeichnungen: Grundriss mit Darstellung der Türen/Tore, ggfs. Fenster, Dachvorsprünge, Schnitt, Ansichten mit Darstellung vorhandenes und ggfs, geplantes Gelände, mit Vermessung, 1:100 (§ 6 LBOVVO)

Darstellung der Entwässerung bzw. Angabe ob das Dachflächenwasser breitflächig versickert werden soll

Alle Pläne bitte mit aktuellem Datum und Unterschrift versehen

Um Gebühren zu sparen, können Sie uns eine schriftliche Zustimmung der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke vorlegen.

Müssen wir die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke (Angrenzer) benachrichtigen, müssen wir Ihnen 63€ je Angrenzer berechnen.

c) **Antrag auf Baugenehmigung** nach § 58 LBO ist zu stellen, wenn die genannten Bruttorauminhalte und Maße wie bei den Punkten 2 a) und b) beschrieben, überschritten werden.
Dachvorsprünge bis 0,3 m werden nicht beachtet.

Bei Nebengebäuden und Garagen von Wohngebäuden ist der Bauantrag im **vereinfachten Verfahren** nach § 52 LBO zu stellen oder – falls möglich – im Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO einzureichen.

Erstellt: 31.08.2021 / Sc

Stadtplanungsamt, Service Baurecht

07472/165-226

baurecht@rottenburg.de