

Park@Sol

Was ist vor dem Bau zu beachten?

- Das Baurecht ist Ländersache! -



In den einzelnen Bundesländern wird das Baurecht unterschiedlich gehandhabt, d. h., es gibt für jedes Bundesland eine Bauordnung bzw. eine Landesbauordnung. Wie das Verfahren zu wählen ist, ist deshalb hauptsächlich vom Standort Ihrer geplanten Baumaßnahme abhängig.

Es ist weiterhin zu beachten, ob zum allgemeinen Baurecht weitergehende Bebauungspläne, Gestaltungsordnungen, Gestaltungs- und/oder Sanierungssatzungen, Veränderungssperren oder denkmalschutzrechtliche Belange usw. vorhanden sind. Oft sind die Ortslagen „unbeplante Innenbereiche“, in denen die Errichtung verfahrens(antrags)freier Vorhaben möglich ist, d. h. in der Regel Carports, Garagen, Gewächshäuser und Solaranlagen bis zu bestimmter Größen und Höhe. Im Außenbereich (außerhalb der Ortslage) ist die Errichtung von baulichen Anlagen fast gänzlich ausgeschlossen.

Zusätzlich ist zu empfehlen, vor Baubeginn die Nachbarn zu informieren und deren Zustimmung am besten als Unterschrift auf dem Lageplan und/oder den Bauzeichnungen einzuholen.

Zu viel „Paragrafendeutsch“?

Im Rahmen unserer Möglichkeiten beraten wir Sie gern bei Ihren konkreten Maßnahmen und unterstützen Sie bei der Vorbereitung und Umsetzung Ihrer Vorhaben.

Ein Beispiel

1. In Bayern gibt es folgende verschiedene Verfahrensweisen bei der geplanten Errichtung von baulichen Anlagen:

1.1. Verfahrensfreie Vorhaben

Baumaßnahmen, die ohne Anzeige und ohne Bauantrag errichtet werden können. Das sind meist „kleinere“ bauliche Anlagen, die unter bestimmten Voraussetzungen, das Einverständnis der Nachbarn vorausgesetzt, direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden können (siehe Tabelle auf der Rückseite).

1.2. Genehmigungsfreie Vorhaben

Genehmigungsfreie bauliche Anlagen können in Gebieten, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, errichtet werden und setzen eine Bauanzeige voraus. Die Bauanzeige ist an die örtlich zuständige Gemeinde/Stadt zu richten. Voraussetzung ist, dass das geplante Vorhaben bestimmte Voraussetzungen erfüllt und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, die bei der Gemeinde zu erfragen sind. Oft kann bereits 4 Wochen nach bestätigtem Antragseingang mit dem Bau begonnen werden.

1.3. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren ist ein Antragsverfahren mit Bauantrag. Der Prüfumfang ist eingeschränkt, d. h. gegenüber dem u. g. Baugenehmigungsverfahren werden nur bestimmte Sachverhalte von der Bauaufsichts-/Bauordnungsbehörde geprüft, z. B. die Zulässigkeit des Vorhabens. Das vereinfachte Verfahren kann nur bei bestimmten Gebäudeklassen angewendet werden. Der Antrag ist an die Gemeinde/Stadt zu richten. Innerhalb von 3 Monaten ist bei vollständigem Antrag eine Entscheidung zu erwarten.

1.4. Baugenehmigungsverfahren

Ein Baugenehmigungsverfahren wird ab einer bestimmten Größe, für bestimmte Gebäudenutzungen (Gebäudeklassen) und Standorte durchgeführt und erfordert die umfangreichsten Unterlagen und einen Bauantrag, der bei der Gemeinde/Stadt einzureichen ist. Die Bauunterlagen sollten von einem bauvorlageberechtigten Architekten oder Bauingenieur erarbeitet werden.

2. Was ist erforderlich für die Errichtung eines Solar-Doppelcarports?

Ein Doppelcarport zählt zu den baulichen Maßnahmen „Garagen und überdachte Stellplätze“. Die Errichtung eines Solar-Doppelcarports ist bis zu einer Fläche von 50 m² in Ortslagen Bayerns verfahrensfrei, d. h. er kann ohne jeglichen Antrag bis zu max. 9,00 m Länge und 3,00 m Höhe auf der Grundstücksgrenze gebaut werden. Voraussetzung ist, dass keine Satzungen, Umgebungsschutz von Denkmälern u. ä. vorhanden und die Nachbarn einverstanden sind.

3. Was ist zu beachten bei der Neuerrichtung und/oder der Überdachung vorhandener erforderlicher Parkplätze mit Solarcarports an Einrichtungen wie Betriebsstätten, Märkten, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, usw.

Es ist zu prüfen, welche Baurechtsbedingungen am vorgesehenen Standort vorhanden sind:

- ein Bebauungsplan, Satzungen, Umgebungsschutz o. ä.
- Bestimmung der Größe der Anlage

Danach ist das für die Maßnahme zutreffende Verfahren zu wählen (vgl. Pkt 1).

Übersicht über verfahrensfreie Vorhaben bei geplanter Errichtung von Carports

| Bundesland | Abmessung/Größe | Einzelcarport verfahrensfrei | | Doppelcarport verfahrensfrei | |
|------------------------|--|------------------------------|------|------------------------------|------|
| | | ja | nein | ja | nein |
| Baden-Württemberg | Gebäude max. 40 m ³ | X | | | X |
| Bayern | Garagen und überdachte Stellplätze bis 50 m ² Fläche | X | | X | |
| Berlin | Garagen und überdachte Stellplätze bis 30 m ² und 3,00 m Wandhöhe | X | | | X |
| Brandenburg | Garagen und überdeckte Stellplätze bis zu 50 m ² Grundfläche je Grundstück | X | | X | |
| Bremen | Gebäude bis 30 m ³ in B-Plangebieten: je 1 Doppelgarage/Grundstück | X | | | X |
| Hamburg | Garagen (Carports zählen zu Garagen!) mit einer Wandhöhe bis zu 3,00 m und einer Bruttogrundfläche bis 50 m ² je Grundstück | X | | X | |
| Hessen | Garagen bis zu 30 m ² Bruttogrundfläche inkl. Abstellraum | X | | X | |
| Mecklenburg-Vorpommern | Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 30 m ² Bruttogrundfläche und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m | X | | X | |
| Niedersachsen | Gebäude nicht mehr als 40 m ³ | X | | | X |
| Nordrhein-Westfalen | Gebäude bis zu 30 m ³ Brutto-Rauminhalt | X | | | X |
| Rheinland-Pfalz | Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 50 m ² Grundfläche | X | | X | |
| Saarland | Garagen einschließlich Abstellraum mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und bis zu 36 m ² Bruttogrundfläche | X | | X | |
| Sachsen | Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 40 m ² | X | | X | |
| Sachsen-Anhalt | Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 50 m ² | X | | X | |
| Schleswig-Holstein | Gebäude bis 30 m ³ notwendige Garagen mit max. 9,00 m Länge und 2,75 m Höhe | X | | | X |
| Thüringen | Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 40 m ² | X | | X | |

Anmerkung

Mit „Gebäude“ ist immer ein Gebäude ohne Aufenthaltsraum bezeichnet. Auflistung gilt nicht für Außenbereiche!

Haftungsausschluss

Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der oben gemachten Angaben kann keine Haftung übernommen werden, die Haftung ist ausgeschlossen. Die Zusammenstellung der Angaben erfolgte auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Bearbeitung (Oktober 2010) vorliegenden Bauordnungen der einzelnen Bundesländer.