

Bürgerportal Cochem-Zell: Aufgaben Fachbereich Bauen und Umwelt

Bezeichnung Themenbereich: **Errichtung eines Gartenhauses**

Zuständige Kommune: Kreisverwaltung Cochem-Zell

Zuständiger Fachbereich: Fachbereich Bauen und Umwelt

Zuständiges Referat: Referat 60, Bau und Umweltverwaltung, Bauaufsicht

Zuständige Mitarbeiter/-in:

VG Cochem (ohne Stadt Cochem), VG Ulmen

Eugenia Reis, Tel. 02671-61 403, Email: eugenia.reis@cochem-zell.de

VG Kaisersesch, Stadt Cochem

Anette Daubner, Tel. 02671-61 405, Email: anette.daubner@cochem-zell.de

VG Zell

Hans-Peter Färber, Tel.: 02671-61 421, Email: hans-peter.farber@cochem-zell.de

Leistungsbeschreibung:

Die Errichtung eines Gartenhauses ist grundsätzlich baugenehmigungspflichtig. Jedes Vorhaben ist in einem Genehmigungsverfahren auf seine Vereinbarkeit mit einer Vielzahl der baurechtlichen Vorschriften hin zu überprüfen.

Bauen im Innenbereich

Liegt das Grundstück nicht in einem ausgewiesenen Baugebiet, ist es in der Regel nur bebaubar, wenn es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dem sogenannten „Innenbereich“ liegt. Hier muss sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, zum Beispiel darf kein viergeschossiges Gebäude in einer Straße errichtet werden, in der bisher nur eingeschossige Bauweise vorhanden ist. Die Erschließung muss gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bauen im Außenbereich

Alle Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, gehören zum Außenbereich. Der Außenbereich ist grundsätzlich von jeder Bebauung und wesensfremden Nutzungsart freizuhalten, da er in erster Linie der Forst- und Landwirtschaft, der Erhaltung der Natur sowie als Erholungsraum der Bevölkerung dienen soll.

Nur bei ganz bestimmten Vorhaben, z.B. solche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder die wegen ihrer besonderen Anforderungen bzw. ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen, kommt die Erteilung einer Baugenehmigung in Betracht. Wenn Sie ein Bauvorhaben im Außenbereich errichten wollen, sollten Sie auf jeden Fall vor einer Planung Kontakt mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufnehmen, bzw. die Genehmigungsfähigkeit im Wege einer Bauvoranfrage klären lassen.

Bauen innerhalb eines Bebauungsplanes

Liegt das Grundstück im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, muss das geplante Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes beachten. Hierzu zählen beispielsweise seitliche oder rückwärtige Baugrenzen, private Grünflächen, oder eine maximale Flachdachgröße. Die Dacheindeckung muss in der Farbe des Moselschiefers (Anthrazit) ausgeführt werden.

Gibt es weitere Einschränkungen aufgrund von Hochwassergefahr, einem Gewässer oder einer Verkehrslage?

Ausnahme/Befreiung/Abweichung

Möchten Sie gerne in einem ausgewiesenen Baugebiet bauen, das von Ihnen geplante Gebäude passt aber nicht in allen Punkten in den Bebauungsplan, ist unter Umständen die Gewährung einer Ausnahme oder Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bzw. die Zulassung einer Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes denkbar. Ausnahmen müssen im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sein. Ist dies nicht der Fall, kann die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen. Insbesondere nach Würdigung der nachbarlichen Interessen, eine Befreiung erteilen. Über die Zulassung einer Abweichung entscheiden die Mitarbeiter des Fachbereichs Bauen und Umwelt, nachdem sie die betroffene Gemeinde gehört haben.

Genehmigungsfreie Gartenhäuser:

Unter Umständen dürfen Gartenhäuser auch ohne Baugenehmigungsverfahren (s. § 62 LBauO) errichtet werden.

Ohne Baugenehmigung darf ein Gartenhaus errichtet werden, wenn der umbaute Raum des geplanten Gartenhauses weniger als 50 m³ beträgt.

Folgendes muss ebenfalls zutreffen:

- Das Vorhaben liegt im Innenbereich, d.h. innerhalb der Ortslage,
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten,

Ausgenommen sind Gartenhäuser in der Umgebung eines Kultur- und Naturdenkmals. Liegt das Grundstück in einer Denkmalzone, ist dennoch eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Einzelfragen zu Bauvorhaben oder die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes können auch durch Stellung einer Bauvoranfrage geklärt werden. Die Regelungen des § 8 LBauO sind zu berücksichtigen. Wir beraten Sie gerne.

Für eine Schnellauskunft und Ersteinschätzung senden Sie der Sachbearbeiterin oder dem Sachbearbeiter bitte einen aktuellen Lageplan mit Eintragung des geplanten Gartenhauses sowie ein Digitalfoto der Örtlichkeit per e-mail zu.

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Landesverordnung über Bauunterlagen und die Bautechnische Prüfung

Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (BauABehGebV RP)

Anträge / Formulare:

Die Bauantragsunterlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Architekten / Bauingenieur erstellt und abgezeichnet werden.

Bauvorlageberechtigte Architekten finden Sie hier

<https://www.org/quicklinks/architektexperte>

Bauvorlageberechtigte Bauingenieure finden Sie hier:

<https://www.ing-rlp.de/index.php?id=34>

Die Antragsformulare finden Sie hier:

<https://fm.rlp.de/de/service/vordrucke/>

Welche Unterlagen werden benötigt?

- Katasteramtlicher Lageplan aktuellen Datums (=>Katasteramt Mayen)
- Planunterlagen/Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundriss, Ansichten, Schnitt)
- Bauantragsformular
- Baubeschreibung
- Berechnung des umbauten Raumes (BRI), Nutzflächenberechnung
- Berechnung der Grundflächenzahl)

Von Fall zu Fall können weitere Unterlagen und Nachweise erforderlich sein (z.B. bei Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel, innerhalb eines Bebauungsplangebietes usw.)

Welche Gebühren fallen an?

Für die Baugenehmigung werden Gebühren nach der Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis) erhoben:

Lfd. Nr. 1.2.1.1: 4 -6 v.T des Rohbauwertes, mindestens 60 EUR