



Gemeinde Prutting Landkreis Rosenheim

Telefon: 08036 / 3073 - 0 Telefax: 08036 / 3073 - 23

Parteiverkehr:
Montag bis Freitag 08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag nachm. 14:00 – 17:30 Uhr
Donnerstag nachm. 14:00 – 18:00 Uhr

E-Mail: d.klinginger@prutting.de
Sachbearbeiter: Frau Klinginger Durchwahl: - 14

Gemeinde Prutting · Kirchstr. 5 · 83134 Prutting

14.05.2019

Merkblatt für den Bauherrn zum Bau von Garagen oder Nebengebäuden

Im Hinblick auf die Bayerisch Bauordnung (BayBO) veröffentlicht die Gemeinde Prutting für den Bau von Garagen und Nebengebäuden – insbesondere als Grenzgebäude – folgende grundsätzliche Informationen:

I. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

- a) Liegt Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so richtet sich die Zulässigkeit von Garagen oder Nebengebäuden nach dessen Festsetzung.
- b) Liegt Ihr Grundstück innerorts, aber außerhalb eines Bebauungsplanes, so sind Garagen und Nebengebäude grundsätzlich nach den unten genannten bauordnungsrechtlichen Vorgaben der BayBO zulässig.
- c) Liegt Ihr Grundstück außerhalb jeglichen Bebauungszusammenhangs – also im so genannten „Außenbereich“, sind Garagen und Nebengebäude nicht ohne weiteres zulässig. Einzelfälle sind mit dem Landratsamt Rosenheim abzuklären. Hierbei ist das Orientierungspapier zur Zulässigkeit von Garagen im Außenbereich zu beachten.

II. Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

- a) **Verfahrensfrei** (also „genehmigungsfrei“) nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a und b BayBO sind
 - Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich
 - Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Fläche bis zu 50 m², außer im Außenbereich
- b) Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO (**Abstandsflächen**)

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, Garagen einschließlich deren Nebenräume, überachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, bei einer Gesamtlänge der Grundstücksgrenze von mehr als 42 m darüber hinaus freistehende Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 5 m zulässig.

Abweichend von Art. 6 Abs. 4 BayBO bleibt bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt.

Amtsleitung:
1. Bürgermeister
Hans Loy

Bankverbindungen:
Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling
IBAN: DE33 7115 0000 0000 1654 80
BIC: BYLADEM1ROS

Volksbank Raiffeisenbank Rosenheim- Chiemsee eG.
IBAN: DE85 7116 0000 0006 8105 43
BIC: GENODEF1VRR

Mit diesen Regelungen ist der Alte Grundsatz, wonach Garagen und Nebengebäude entweder direkt auf die Grenze zu stellen oder mindestens 3 m davon abzurücken sind, aufgegeben. Damit wurde ermöglicht, einen sicherlich gestalterisch wünschenswerten Dachüberstand bei einem Grenzgebäude unterzubringen, ohne dafür eine Abweichung von den Abstandsflächen zu benötigen.

III. Tabellarische Aufstellung:

Vorhaben	Abstandsfläche	Verfahrensfreiheit
Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m ³ , außer im Außenbereich (= Nebengebäude, Gartenhäuser, Gerätehäuser, Gartenlauben usw.)	Nein , soweit die Voraussetzungen des Art. 6 und 9 BayBO vorliegen	Ja
Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 50 m ² Fläche, außer im Außenbereich mit: <ul style="list-style-type: none"> - Wandhöhe max. 3 m - Gesamtlänge je Grundstücksgrenze max. 9 m - Ab einer Grundstücksgrenze über 42 m sind zusätzlich freistehende Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe von 3 m nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 5 m zulässig 	Nein	Ja

Die Länge dieser ohne Abstandsflächen zulässigen Bebauungen darf an den Grundstücksgrenzen zusammengefasst auf einem Grundstück 15 m nicht überschreiten.

Um Beachtung dieser Hinweise wird gebeten.

Gemeinde Prutting
Bauamt