



Merkblatt für Bauherren in Greiling zur Errichtung von Nebengebäuden

In Bereichen, für die **kein** Bebauungsplan existiert, können folgende Nebengebäude genehmigungsfrei errichtet werden (vgl. Art. 57 BayBO):

- Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von max. 75m³

oder:

- Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer max. Grundfläche von 50m² sowie einer mittlere Wandhöhe von 3m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von max. 9m

Zusätzlich sind folgende Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung zu beachten:

- Nebenbauten sowie Garagen sind an das Hauptgebäude gestalterisch in Dachform, Material und Farbe anzugleichen. Die Nebengebäude sind dabei klar als dem Hauptgebäude in der Größe untergeordnete Gebäude auszubilden und zu gestalten.
- Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal maximal 5m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den beiden Einfahrten anzuordnen.
- Vor Garagen und eingefriedeten Grundstückszufahrten ist ein Stauraum von **mindestens 3,0 m** Tiefe zur Grundstücksgrenze einzuhalten, wenn diese direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden. Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite in der vorgeschriebenen Tiefe nachgewiesen werden. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingezäunt noch abgesperrt werden.
- Nebengebäude sowie Garagen sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 22 – 27 Grad und dem First durchlaufend und mittig über dem Grundbaukörper zu versehen.
- Flachdachgaragen sind unzulässig.
- Grenzgaragen müssen mit ihrer Giebelwand an der nachbarlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, damit ein Anbau auf dem Nachbargrundstück möglich

ist. An vorhandene Grenzgaragen mit Flachdach muss straßenseitig profilgleich, gleich hoch und giebelständig zur Grenze angebaut werden. An vorhandene Grenzgaragen mit Giebelwand zur Grundstücksgrenze muss straßenseitig profilgleich und gleich hoch angebaut werden; die Dachneigung und Dachdeckung sind dem bestehenden Garagendach anzupassen.

Ausnahmsweise dürfen Grenzgaragen traufseitig zur Nachbargrenze errichtet werden, wenn ein (profilgleicher) Anbau auf dem Nachbargrundstück unmöglich oder unwahrscheinlich ist. Auch in diesem Fall sind die Grenzgaragen allseitig mit einem Dachüberstand von 0,5 m zu versehen. Grundsätzlich ist die Gemeinde auch damit einverstanden, dass die Garage mit einer Abstandsfläche von 0,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet wird.

- Garagen – ohne direkte Zufahrt von der Straße aus – müssen von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche aus gestalterischen Gründen und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten einen **Abstand von mind. 1,5 m** einhalten.
- Die Dächer sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m, waagrecht gemessen, zu versehen.
- Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschaltete Flächen vorzusehen.
Holzblockbauweise oder waagrechte Holzverkleidung ist zulässig, letztere jedoch nur, soweit sie eine Holzblockbauweise imitiert und die Eckverbindungen fachgerecht ausgeführt sind.
Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
Putzflächen sind allseitig in weißen Farbtönen zu streichen.
- Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff, Steinverkleidungen, Mosaik- oder Keramikverkleidung, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberfläche sowie Außenkamine sind nicht zulässig.
- Holzflächen und Holzteile sind in hellen Brauntönen, sowie helleren Grautönen oder farblos zu lasieren, ansonsten unbehandelt zu lassen. Giebelseiten sind in einem Farbton zu halten. Für Fensterläden sind auch gedämpfte Grüntöne zugelassen.

Bitte beachten Sie außerdem, dass

- die max. zulässige Grenzbebauung (9m an 1 Grenzlinie, 15m insgesamt pro Grundstück) für das gesamte Grundstück eingehalten werden muss. Alle Gebäude die innerhalb einer 3m-Linie zur Grundstücksgrenze stehen zählen zur Grenzbebauung!
- bei Wandhöhen über 3m die abstandsrechtlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) gelten.