

Fragen und Antworten zu den Kleingärten Mainvorland

aktualisiert am 07.03.2023 (blaue Schrift)



Gemeinde Bischofsheim

- 1. Ab welcher Größe benötige ich für meine Gartenhütte eine Genehmigung?**
Ab einer Größe von 30 Kubikmeter (Länge x Breite x Höhe)
- 2. Brauche ich eine Genehmigung, wenn meine Hütte/mein Schuppen kleiner als 30 Kubikmeter ist?**
Nein, bei einer Hütten- oder Schuppengröße kleiner als 30 Kubikmeter muss kein Bauantrag gestellt werden. Diese Hütten- Schuppengröße ist baugenehmigungsfrei.
- 3. Brauche ich eine Genehmigung, wenn meine Hütte/mein Schuppen größer als 30, aber kleiner als 50 Kubikmeter ist?**
Ja, sobald die Hütten-, Schuppengröße 30 Kubikmeter überschreitet muss ein Bauantrag bei der Kreisverwaltung Groß-Gerau gestellt werden.
- 4. Kann meine Hütte genehmigt werden, wenn sie größer als 50 Kubikmeter ist?**
Nein, einer Befreiung zur Überschreitung der Hüttengröße kann nicht zugestimmt werden.
- 5. Wird die Größe mehrere Hütten/Schuppen zusammengerechnet oder alles separat betrachtet?**
Die Hütten/Schuppen sind einzeln zu betrachten, wenn Sie einzeln stehen können. Wenn mehrere kleinere Einheiten aneinandergelagert sind und nicht eigenständig stehen können oder könnten (neu), zählt die Gesamtkubatur. Ein Schuppen bis zu 30 Kubikmeter ist genehmigungsfrei. Die Hütte größer als 30 Kubikmeter bis zu 50 Kubikmeter muss durch einen Bauantrag genehmigt werden.
- 6. Wie wird die Größe meiner Hütte berechnet?**
Die Größe der Hütte berechnet sich durch die Länge x Breite x Höhe des Gebäudes. Es sind die Außenmaße zu nehmen. Bei einem Satteldach oder Pultdach (Schrägdach) ist bis zur Hälfte der Dachhöhe zu messen.
- 7. Meine Hütte steht auf Stelzen. Wird deren Höhe bei den Kubikmetern mitgezählt?**
Die Stelzenhöhe wird bei der Berechnung der Kubikmeter nicht mitgezählt, wenn der Freiraum nicht als Lagerfläche genutzt wird, sondern die Hütte nur zum Hochwasserschutz auf Stelzen steht.
- 8. Meine Hütte ist 50 Kubikmeter groß. Ich habe aber daran noch eine Terrasse angebaut. Zählt die mit?**
Die Terrasse mit Vordach bis zu 15 m² ist zulässig und zählt bei der Berechnung der 50 Kubikmeter nicht mit.
- 9. Meine Hütte ist 50 Kubikmeter groß. Ich habe aber daran noch einen Lagerraum angebaut. Zählt der mit?**
Der Anbau zählt mit und muss zurückgebaut werden. Sofern es sich um ein eigenständig stehendes Gebäude direkt an der Hütte handelt, (4 Wände und 1 Dach), zählt der Lagerraumschuppen nicht mit. (Neu)
- 10. Ich habe eine Hütte mit (höchstens) 50 Kubikmetern und einen Geräteschuppen mit (höchstens) 30 Kubikmetern. Ist das okay? Was muss ich tun?**
Ein Geräteschuppen bis zu 30 Kubikmeter ist genehmigungsfrei. Die Hütte größer als 30 Kubikmeter bis zu 50 Kubikmeter muss durch einen Bauantrag genehmigt werden. Für die Hütte ist ein Bauantrag bei der Kreisverwaltung Groß-Gerau einzureichen. Hierzu muss von Ihnen ein Bauvorlagenberechtigter beauftragt werden. Der nicht zu genehmigende Geräteschuppen muss dennoch beim Bauantrag mit dargestellt werden. (Neu)

11. **Darf ich einen Keller haben?**
Nein, eine Unterkellerung ist nicht erlaubt.
12. **Ich habe einen (freistehenden) gemauerten Kamin / eine Feuerstelle / einen Grillplatz. Ist das okay?**
Gemauerte Kamine sind nicht zulässig. Ein Grillplatz oder ein Campinggrill sind zulässig.
13. **Wie weit muss meine Hütte mindestens von der nächsten Hütte entfernt sein?**
Die Hütten müssen mindestens 5 Meter voneinander entfernt stehen. Die 5 m werden von Hüttenwand zu Hüttenwand gemessen. (Neu)
14. **Was muss getan werden, wenn meine Hütte zu nah an der nächsten Hütte steht?**
Falls der Abstand nicht eingehalten werden kann, müssen etwaige Anbauten entfernt werden. Ist der Abstand immer noch nicht ausreichend, müssen die südlich oder östlich gelegenen Hütten entfernt werden.
15. **Wieso darf ich keine Brandmauer errichten, wenn meine Hütte zu nah an der nächsten Hütte steht?**
Es handelt sich um ein Retentionsgebiet für Hochwasserschutz. Feste Mauern, welche nach Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet werden, sind nicht zulässig. Es sind nur noch Holzwände zulässig.
16. **Müssen auch Geräteschuppen, die kleiner als 50 Kubikmeter sind und zu nah an einer anderen Hütte oder einem anderen Geräteschuppen stehen abgerissen werden?**
Ja, alle Gebäude, die den 5 m Abstand nicht einhalten können, müssen versetzt oder abgerissen werden. Der Abstand von 5 m ist bei Gebäuden über 30 cbm einzuhalten. (Neu)
17. **Darf ich einen Swimmingpool haben/behalten?**
Fest eingebaute und in die Erde eingelassene (Neu) Swimmingpools sind unzulässig und müssen zurückgebaut werden. Planschbecken, welche nach dem Sommer wieder abgebaut werden, sind zulässig.
18. **Meine Parzelle ist kleiner als 200 m². Darf ich dort eine Hütte und/oder einen Geräteschuppen bauen bzw. behalten?**
Bei einer Gartengröße kleiner als 200 m² sind keine Hütten oder Schuppen größer als 30 Kubikmeter zulässig. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis 30 m³ sind Baugenehmigungsfrei, wenn Sie weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen. Sie müssen jedoch die Vorgaben des Bebauungsplans einhalten (insbesondere die Abstandsregelungen). Es besteht die Möglichkeit eine Befreiung bei der Bauantragstellung einzureichen. Sofern die Parzelle kleiner als 200 m² beträgt. Eine Befreiung kann zugelassen werden, wenn nicht mehr als 10 % unterschritten werden. Demzufolge sind Parzellen mit einer Größe ab 180 m² mit einer Hütte bebaubar, sofern eine Abweichung beantragt wird. (Neu)
19. **Meine Parzelle ist kleiner als 200 m². Wie schaffe ich es, dass ich vielleicht doch eine Hütte größer als 30 Kubikmeter bauen/behalten darf?**
Bei einem benachbarten Grundstück die fehlenden Quadratmeter hinzupachten oder kaufen. Oder eine Hütte kleiner als 30 m³ errichten. Die Hütte/der Schuppen darf weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, keinen Aufenthaltsraum, Toiletten oder Feuerstätten haben. Es besteht die Möglichkeit eine Befreiung bei der Bauantragstellung einzureichen. Sofern die Parzelle kleiner als 200 m² beträgt. Eine Befreiung kann zugelassen werden, wenn nicht mehr als 10 % unterschritten werden. Demzufolge sind Parzellen mit einer Größe ab 180 m² mit einer Hütte bebaubar, sofern eine Abweichung beantragt wird. (Neu)

20. Darf ich dauerhaft im Mainvorland wohnen?

Dauerhaftes Wohnen im Gartengelände des Mainvorlandes ist nicht erlaubt.

21. Warum muss ich überhaupt einen Bauantrag stellen?

Die bestehenden Hütten wurden illegal im Außenbereich errichtet. Im Außenbereich benötigt jede bauliche Anlage eine naturschutzrechtliche Genehmigung und Gebäude die nicht unter baugenehmigungsfreie Vorhaben gemäß Hessischer Bauordnung Anlage zu § 63 fallen benötigen zusätzlich eine Baugenehmigung. Da im Außenbereich nur privilegierte Bauvorhaben zulässig sind (z.B. landwirtschaftliche Gebäude) hätten die Hütten dort nicht genehmigt werden können. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist es nun möglich die Hütten (teilweise) nachträglich genehmigen zu lassen. Ohne Baugenehmigung ist ein Rückbau erforderlich. Der Bebauungsplan hat aufgrund seiner Regelung einen Schuppen oder Hüttengröße bis zu 50 Kubikmeter zugelassen. Die Genehmigung für die Hütte oder den Schuppen größer als 30 Kubikmeter und bis zu 50 m³ erteilt die Kreisverwaltung Groß-Gerau.

22. Wie und wo muss ich den Bauantrag stellen?

Der Bauantrag ist bei der Kreisverwaltung Groß-Gerau zu stellen. Hierzu ist ein Bauvorlagenberechtigter notwendig.

23. Wieso brauche ich einen „Bauvorlageberechtigten“ und was ist das überhaupt?

Die Bauantragstellung muss durch einen erfahrenen Sachverständigen ausgeführt werden, da hierzu bautechnische Angaben notwendig sind, die ein Laie nicht erfüllen kann. Ein Bauvorlagenberechtigter ist ein Architekt oder Bauingenieur. Verschiedene Handwerksberufe haben durch ihre Tätigkeit auch eine Bauvorlagenberechtigung.

24. Wo finde ich einen Bauvorlageberechtigten?

Ein Bauvorlagenberechtigter kann über das Internet oder Telefonbuch gefunden werden. Die Architektenkammer führt eine Liste der Bauvorlagenberechtigten. Die Berufe Architekt, Bauingenieur oder Handwerksmeister im Baugewerbe haben eine Bauvorlagenberechtigung.

25. Ich möchte Kosten vermeiden beim Bauvorlageberechtigten. Wie kann ich das tun?

Wenn ein Antragsteller Erfahrungen mit Bauzeichnungen hat, oder einen Bauzeichner im Bekannten oder Verwandtenkreis hat, können die Zeichnungen ohne Bauvorlagenberechtigten erstellt werden. Der Bauvorlagenberechtigte kontrolliert die Zeichnungen, unterschreibt diese und stellt den Bauantrag.

26. Welche Unterlagen benötige ich für den Bauantrag?

- Bauantragsformular
- Parzellenplan mit rot gekennzeichnete Parzelle, dem eingetragenen vermaßten Objekt und Grenzabständen
- Freiflächenplan mit Eintragung der Begrünung und der Abstände zu benachbarten Lauben und zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Vermaßung
- Grundriss, Schnitt, Ansichten
- Bau- und Nutzungsbeschreibung
- Kubatur Berechnung
- Bauvorlagenberechtigung

27. Wer kann mir bei Fragen zu meinem Bauantrag weiterhelfen?

Bei Fragen zum Bauantrag steht Frau Stein (Neu) vom Kreisbauamt Groß-Gerau gerne zur Verfügung: [bauaufsicht\(at\)kreis-gg.de](mailto:bauaufsicht(at)kreis-gg.de) oder 06152/989535. (Neu)

28. Was passiert, wenn ich nichts tue, obwohl ich etwas tun müsste?

Die Bauaufsicht der Kreisverwaltung Groß-Gerau wird eine Anordnung zum Abriss der Schuppen oder/und Hütten etc. mit einer Frist erteilen. Sobald die Frist abgelaufen ist und die Hütten nicht beseitigt wurden, wird die Kreisverwaltung den Abriss durch einen Dritten auf Kosten des Eigentümers/Pächters den Abriss durchführen lassen.

29. **Wieviel Zeit habe ich, um Anträge zu stellen?**

Der Antrag auf Genehmigung ist sofort zu stellen.

30. **Wozu das Ganze? Hätte nicht alles bleiben können wie seit Jahrzehnten? Hätte die Gemeinde das alles nicht verhindern können?!**

Die oberen Behörden haben verfügt, dass alle Kleinbauten im Außenbereich auf ihre Zulässigkeit kontrolliert werden müssen. Insbesondere Kleinbauten in einem besonders schützenswerten Gebiet wie z. B. Hochwasserschutzgebiet. Die Gemeinde Bischofsheim wollte nicht zulassen, dass aufgrund fehlenden Baurechts alle Gartenanlagen im Mainvorland abgerissen werden müssen. Aufgrund dessen wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Aufwand eine solch große Anlage baurechtlich genehmigen zu lassen hat viele intensive Gespräche mit den oberen Behörden wie z.B. Regierungspräsidium Darmstadt, Wasserbehörde, Ministerium bedeutet. Es mussten schwierige Verhandlungen mit den Genehmigungsstellen geführt werden. Das Bauleitplanverfahren hat 8 Jahre gedauert. Ein Bauleitplanverfahren kann, wenn alle Behörden zustimmen, in einem Zeitraum von einem Jahr durchgeführt werden. Wenn die Gemeinde Bischofsheim nicht auf die Stellungnahmen der Behörden eingegangen wäre und keine Kompromisse bei den Regelungen getroffen hätte, würde keine Gartenanlage im Hochwasserschutzgebiet stehen. Die Behörden hätten einen kompletten Rückbau der Anlage angeordnet.

31. **Ist für den Bauantrag eine Statik erforderlich?**

Für bereits errichtete Gebäude ist keine Statik erforderlich, für Neubauten jedoch schon.

32. **Welcher Mindestabstand ist von den Gebäuden zu den Parkplätzen einzuhalten? (Neu)**

Die Abstandsflächen von 3 m zu öffentlichen Wegen und Grünflächen ist nicht zu den Parkplätzen einzuhalten. Die Abstandsregelung betrifft die öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen. (Neu)

33. **Einzureichende Unterlagen beim Kreisbauamt Groß-Gerau:**

- Die Antragsunterlagen sind bei der Bauaufsicht Groß-Gerau in **3-facher Ausfertigung** einzureichen.
- Zu Baubeginn sowie zur abschließenden Fertigstellung ist der **Bauleiter schriftlich zu benennen**.
- Zu Baubeginn ist der Bauaufsicht eine **statische formlose Unbedenklichkeitsbescheinigung** vorzulegen. Diese Bescheinigung muss vom Architekten erstellt werden. In der Bescheinigung soll bestätigt werden, dass das Gebäude standsicher steht.
- Zu Baubeginn ist der Bauaufsicht eine **brandschutztechnische Unbedenklichkeitsbescheinigung** vorzulegen. Diese Bescheinigung muss vom Architekten erstellt werden. In der Bescheinigung soll bestätigt werden, dass der geforderte Brandschutzabstand eingehalten wurde.