

## Wichtige und zwingend zu beachtende Punkte zu Bauten in der Siedlung

Liebe Mitglieder der Anglersiedlung Neubrück e.V.,

wir möchten darauf hinweisen, dass Bauvorhaben innerhalb der Anglersiedlung - vor der öffentlichen Genehmigung - einer **Zulassung durch den Vorstand** bedürfen. Der Verein verpachtet die Parzellen - Bautätigkeiten sind nur mit vorheriger Zustimmung zulässig. Diese erfolgen durch Beschluss des Vorstands in den monatlichen Vorstandssitzungen. Die bloße Vorlage einer Baugenehmigung ist nicht ausreichend. Der Vorstand prüft insbesondere, ob die Abstände zu den Nachbarparzellen eingehalten sind und keine negativen Auswirkungen auf den Verein bzw. die Nutzung der Parzellen durch die Bautätigkeit zu befürchten ist. Dabei ist vor allem wichtig, dass für Haupthäuser ein **Mindestabstand zur Nachbarparzelle bzw. Wegmitte von 3 Metern** einzuhalten ist. Der Genehmigungsprozess wird durch die Anzeige des Bauanzeigenvordrucks gestartet. Bei Nebengelassen ist eine Skizze ausreichend zu weiteren Erläuterung. Für Hauptgebäude ist die Ausführungsplanung für Baumaßnahmen vorab dem Vorstand zu übergeben.

Neben dieser Zustimmung von Vereinsseite, bedarf es ggf. einer öffentlichen Genehmigung durch die Bauaufsicht. In diesem Zusammenhang möchten wir einige (unverbindliche) Hinweise geben zu Erfahrungen bei der Zulassung. Die Situation ist für jedes Bauprojekt einzeln in der Verantwortung des Bauherren zu prüfen. Dieses Merkblatt ist lediglich eine Information - ohne Übernahme rechtlicher Verantwortung. Insbesondere wird keine Haftung übernommen für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Hinweise.

### Lage und öffentliche Genehmigungspflicht:

Die meisten Parzellen der Anglersiedlung liegen auf den Flurstücken 136, 137 und 138. Diese Flurstücke gehören zum Innenbereich. Ein Bebauungsplan besteht nicht, so dass in planungsrechtlicher Sicht § 34 BauGB gilt. Ein Vorhaben ist danach zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

- **Bau von Schuppen und Überdachungen:**
  - Im Innenbereich sind Schuppen bis zu einem Volumen von 75m<sup>3</sup> nicht (öffentlich) baugenehmigungspflichtig, sofern sie nur zur Lagerung dienen und keine sanitären Anlagen oder Feuerstätten enthalten.
  - Schuppen bzw. Nebengelasse müssen einen Mindestabstand von einem Meter zur Grundstücksgrenze aufweisen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der Nachbar einer unmittelbaren Grenzbebauung zustimmt. Dabei sind jedoch gegebenenfalls bestehende Brandschutzauflagen zu Haupthäusern oder Nebengelassen gemäß Bauordnung zu beachten.
  - Terrassenüberdachungen (feste Verbindung zum Haupthaus) sind in der Wochenendaussiedlung immer genehmigungspflichtig.
- **Neubauten und bauliche Änderungen:**
  - Erfahrungen aus vergangenen öffentlichen Bauanträgen haben gezeigt, dass ggf. Abweichungen zulässig sind
  - Vergangene Genehmigungsverfahren haben gezeigt, dass Neubauten bis 40m<sup>2</sup> sich in der Anglersiedlung einfügen und damit gemäß § 34 Baugesetzbuch grundsätzlich von der Baubehörde zugelassen werden. Dies hängt jedoch von der Umgebungsbebauung ab.
  - Änderungen an der Statik z.B. Dachneigung oder der Einbau von Dachgauben sind genehmigungspflichtig.

Wir weisen darauf hin, dass alle Mitglieder verpflichtet sind, diese Vorschriften zu beachten. Der Vorstand steht bei Fragen oder Unsicherheiten zur Verfügung. Gemeinsam können wir sicherstellen, dass unsere Siedlung ein harmonischer und gut organisierter Ort bleibt.