

Merkblatt

Errichtung/Änderung von Garagen und überdachten Stellplätzen („Carpports“)

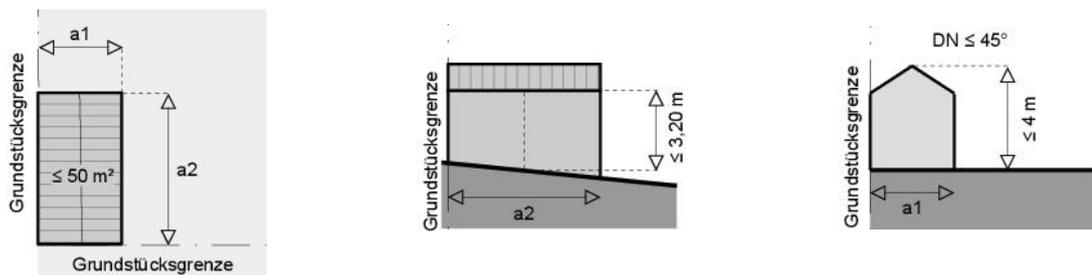
Gemäß § 61 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bedarf die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage einer Genehmigung (Baugenehmigung). Bauvorhaben, die von einer Genehmigungspflicht befreit sind, regelt § 62 LBauO.

Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreiheit von Garagen/überdachten Stellplätzen

Ausnahmen von der grundsätzlichen Erfordernis einer Baugenehmigung im Hinblick auf Garagen und überdachte Stellplätze regelt § 62 Abs. 1 Nr. 1 f LBauO.

Hiernach bedürfen (unbeschadet einer nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigung!) Garagen und überdachte Stellplätze keiner Baugenehmigung, wenn sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

- die maximale Grundfläche von 50 m² darf nicht überschritten werden,
- die mittlere Wandhöhe aller Außenwände darf jeweils nicht mehr als 3,20 m betragen, bezogen auf das natürliche, d.h. ursprüngliche Geländenniveau und
- bei Wänden mit Giebeln darf die Firsthöhe nicht mehr als 4 m betragen.
- Die Dachneigung von zur Grundstücksgrenze geneigten Dächern darf nicht mehr als 45° betragen.



Wird eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, entfällt auch die Genehmigungsfreiheit!

Gleiches gilt, wenn sich Garagen und überdachte Stellplätze im Außenbereich (d.h. außerhalb der bebauten Ortslage und außerhalb eines Bebauungsplans) sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern befinden. Auch hier ist, unabhängig von der Größe und Höhe, zwingend ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Eine Garage oder ein überdachter Stellplatz mit integriertem Abstellraum ist nicht mehr bis zu einer Größe von 50 m² genehmigungsfrei. Hierbei handelt es sich um ein Kleingebäude, das im Innenbereich nur bis zu einer Größe von 50 m³ genehmigungsfrei wäre (siehe gesondertes Merkblatt „genehmigungsfreie Kleingebäude bis 50 m³ im Innenbereich“).

Maximal zulässige Längen und Höhen der Grenzbebauung

In Verbindung mit der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen an den Grundstücksgrenzen oder in einem Abstand von unter 3 m zu diesen sind die Regelungen des § 8 Abs. 9 LBauO zu beachten:

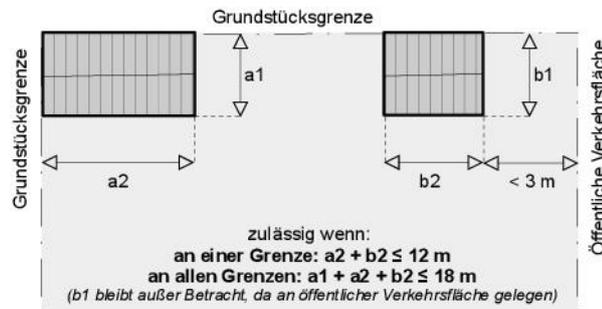
- Die maximale Länge der Grenzbebauung darf 12 m an einer Grundstücksgrenze und 18 m an allen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

Zur Grenzbebauung zählen neben Garagen und überdachten Stellplätzen auch sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (z.B. Geräteschuppen etc.). Dabei werden auch bereits bestehende Gebäude, die an der Grenze bzw. in einem Abstand von unter 3 m zur Grenze zugelassen und errichtet sind, auf die maximal zulässige Länge der Grenzbebauung angerechnet.

- Eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der natürlichen, d.h. der ursprünglichen Geländeoberfläche darf nicht überschritten werden. Giebel an der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 4 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Die Dachneigung von zur Grundstücksgrenze geneigten Dächern darf nicht mehr als 45° betragen.

Grenzbebauung, die an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Grün- oder Wasserflächen liegt, wird dann nicht bei der maximal zulässigen Länge der Grenzbebauung berücksichtigt, wenn die „fiktive“ Abstandsfläche (von mindestens 3 m) nicht weiter als bis zu deren Mitte reicht.

Bei Nichteinhaltung der maximal zulässigen Längen und Höhen kann das Gebäude nicht grenzständig oder in einem Abstand von unter 3 m zur Nachbargrenze errichtet werden, es sei denn es erfolgt die Sicherung der Abstandsfläche durch Eintragung einer Baulast auf dem betroffenen Nachbargrundstück.



Der Begriff „Carport“

Der allgemein verwendete Begriff „Carport“ findet sich weder in der Landesbauordnung (LBauO) noch der Garagenverordnung (GarVO). Baurechtlich handelt es sich hierbei um eine offene Kleingarage der Garagenverordnung.

Kleingaragen sind Garagen bis zu einer Nutzfläche von 100 m².

Gemäß § 1 GarVO sind offene Garagen solche, die

- unmittelbar ins Freie führende unverschießbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben,
- diese Öffnungen in mindestens zwei sich gegenüberliegenden Umfassungswänden haben und
- eine ständige Querlüftung haben.

Werden nicht alle der drei vorausgenannten Anforderungen erfüllt, handelt es sich um eine Garage. Die Unterscheidung zwischen Garage und offener Kleingarage („Carport“) ist entscheidend für die brandschutztechnischen Anforderungen der LBauO bzw. der GarVO an grenzständige Wände bzw. an Wände, die in einem geringeren Abstand als 2,50 m zu einer Nachbargrenze errichtet werden.

Während diese Wände bei (Klein-)Garagen mindestens feuerhemmend oder aus nicht brennbaren Baustoffen ohne Öffnungen auszuführen sind, entfallen diese Anforderungen bei offenen Kleingaragen völlig.

Wichtiger Hinweis:

Eine Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Einhaltung geltender Vorschriften! Dies können z.B. Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) sein, Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder sonstiges öffentliches Recht.

Widersprechen genehmigungsfreie Garagen oder überdachte Stellplätze den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, ist trotz Genehmigungsfreiheit ein gesonderter Antrag auf Befreiung (→ § 31 Abs. 2 BauGB), Ausnahme (→ § 31 Abs. 1 BauGB) oder Abweichung (→ § 69 LBauO) zu beantragen. Analog gilt dies auch bei eventuell notwendigen Abweichungen von Vorschriften der Landesbauordnung (z.B. Abstandsflächenrecht).

Zu den sonstigen Vorschriften gehören u.a. Bebauungspläne, Sanierungs-, Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen, Denkmalrecht, Naturschutzrecht, Wasserrecht, Straßenrecht.

Der Bauherr muss die nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen eigenverantwortlich bei der zuständigen Behörde beantragen.

Erhält die Bauaufsicht Kenntnis von einer nicht zulässigen baulichen Anlage, muss gegebenenfalls ein Rückbau veranlasst werden.