

Merkblatt

für die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Gemäß § 61 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2005 (GVBl. S. 154), bedarf die Errichtung einer baulichen Anlage **grundsätzlich einer Baugenehmigung**.

Nach § 62 (1) Nr. 1 f) LBauO bedarf **unbeschadet einer nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigung** das Errichten, Herstellen, Aufstellen oder Ändern von Garagen und überdachten Stellplätzen bis zu **50 qm Grundfläche, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage**, unter bestimmten Voraussetzungen **keiner Baugenehmigung**.

Garagen und überdachte Stellplätze im Außenbereich, in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern sowie im 10 Meter Bereich von Gewässern III. Ordnung und 40 Meter Bereich von Gewässern II. Ordnung sind stets genehmigungspflichtig.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen **genehmigungsfrei errichtet werden**, wenn sie

- a) eine Grundfläche von **50 m²** nicht überschreiten,
- b) eine **mittlere Wandhöhe der Außenwände von 3,20 m** über der Geländeoberfläche nicht überschreiten und
- c) bei Wänden mit Giebeln eine **Firsthöhe von nicht mehr als 4 m** aufweisen.

Darüber hinaus gelten für die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen **an den Grundstücksgrenzen** oder in einem **Abstand von bis zu 3 m** folgende **zusätzliche** Regelungen gemäß § 8 (9) LBauO:

- d) Eine **Länge von 12 m an einer Grundstücksgrenze** und von **insgesamt 18 m an allen Grundstücksgrenzen** (hierbei sind die bereits auf der Grundstücksgrenze errichteten Nebengebäude einzurechnen) darf nicht überschritten werden und
- e) **Dächer**, die zur Grundstücksgrenze geneigt sind, dürfen eine maximale Dachneigung von **45 Grad nicht überschreiten**.

Grenzgaragen erfüllen den Privilegierungstatbestand des § 8 (9) LBauO **nur**, wenn sie als selbständiges Gebäude anzusehen sind. D.h. sie dürfen **nicht** mit dem Hauptgebäude verbunden sein. Eine konstruktive Trennung in Form einer Brandwand muss gewährleisten, dass die Garage nur ihrer Funktion entsprechend genutzt wird und keine Nutzung des auf dem Garagendach befindlichen Raumes in Zusammenhang mit der Nutzung des Wohngebäudes bezweckt wird (Urteil des OVG Rh.-Pf. Az. 1 B 127582/96.OVG).

Daher ist auch eine Verbindungstür zwischen Garage und Kellerräumen grundsätzlich **nicht** zulässig. Allerdings schreibt das OVG in o.g. Urteil, dass die funktionale Selbständigkeit der Garage trotz dieser Verbindungstür gewährleistet ist, wenn diese einen Notausgang darstellt und durch einen Verriegelungsmechanismus sichergestellt wird, dass diese Tür im Normalfall nicht benutzt wird.

Eine Terrasse auf einer Grenzgarage ist gemäß einem Urteil des OVG Koblenz vom 22.09.2000 (Az. 1 A 10952/00.OVG) zulässig, wenn sie weder eine Überdachung noch eine licht- und luftundurchlässige Brüstung aufweist.

Zu beachten sind darüber hinaus noch die Festsetzungen eines evtl. vorliegenden Bebauungsplanes bzw. einer Abrundungssatzung im Bereich des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes, die einer geplanten Bebauung widersprechen könnten.

Setzen Sie sich daher vor Errichtung einer solchen baulichen Anlage unbedingt mit der Verbandsgemeindeverwaltung Adenau zwecks Abklärung evtl. Unklarheiten in Verbindung. Geben sie dabei stets die Gemarkung, Flur und Nummer des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes an.

Für Rückfragen steht Ihnen der Fachbereich Planen und Bauen der Verbandsgemeindeverwaltung Adenau unter der Tel.-Nr. 02691/30542 gerne zur Verfügung.