

Bürgerportal Cochem-Zell: Aufgaben Fachbereich Bauen und Umwelt

Bezeichnung Themenbereich: **Neubau Garage / Carport**

Anträge / Formulare:

Hier finden Sie wichtige Informationen zum Neubau von Garagen oder Carports

Zuständige Kommune: Kreisverwaltung Cochem-Zell

Zuständiger Fachbereich: Fachbereich Bauen und Umwelt

Zuständiges Referat: Referat 60, Bau- und Umweltverwaltung, Bauaufsicht

Zuständige Mitarbeiter/-in:

VG Cochem (ohne Stadt Cochem), VG Ulmen

Eugenia Reis, Tel. 02671-61 403, Email: eugenia.reis@cochem-zell.de

VG Kaisersesch, Stadt Cochem

Anette Daubner, Tel. 02671-61 405, Email: anette.daubner@cochem-zell.de

VG Zell

Hans-Peter Färber, Tel.: 02671-61 421, Email: hans-peter.farber@cochem-zell.de

Leistungsbeschreibung:

Die Errichtung von Garagen und Carports (= offene Garagen) ist grundsätzlich baugenehmigungspflichtig. Jedes Vorhaben ist in einem Genehmigungsverfahren auf seine Vereinbarkeit mit der Vielzahl der baurechtlichen Vorschriften hin zu überprüfen. Für Garagen gelten die Sondervorschriften der Garagenverordnung.

Bauen im Innenbereich

Liegt das Grundstück nicht in einem ausgewiesenen Baugebiet, ist es in der Regel nur bebaubar, wenn es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dem sogenannten "Innenbereich" liegt. Hier muss sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, zum Beispiel darf kein viergeschossiges Gebäude in einer Straße errichtet werden, in der bisher nur eingeschossige Bauweise vorhanden ist. Die Erschließung muss gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bauen im Außenbereich

Alle Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, gehören zum Außenbereich. Der Außenbereich ist grundsätzlich von jeder Bebauung und wesensfremden Nutzungen freizuhalten, da er in erster Linie der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung der Natur sowie als Erholungsraum der Bevölkerung dienen soll.

Nur bei ganz bestimmten Vorhaben, z.B. solche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder die wegen ihrer besonderen Anforderungen bzw. ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen, kommt die Erteilung einer

Baugenehmigung in Betracht. Wenn Sie ein Bauvorhaben im Außenbereich errichten wollen, sollten Sie auf jeden Fall vor einer Planung Kontakt mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufnehmen bzw. die Genehmigungsfähigkeit im Wege einer Bauvoranfrage klären.

Bauen innerhalb eines Bebauungsplanes

Liegt das Grundstück im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, muss das geplante Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes beachten: Hierzu zählen beispielsweise der Stauraum zur Straße, seitliche und rückwärtige Baugrenzen oder eine maximale Flachdachgröße. Oftmals sind nicht alle Dachformen möglich (Pulldach, Satteldach, Flachdach).

Die Dacheindeckung muss in der Farbe des Moselschiefers (Athrazit) ausgeführt werden.

Die Garage sollte zur Straße einen Abstand von mind. 5 m einhalten.

Gibt es weitere Einschränkungen aufgrund von Hochwassergefahr, einem Gewässer oder einer Verkehrsanlage?

Ausnahme/ Befreiung/ Abweichung

Möchten Sie gerne in einem ausgewiesenen Baugebiet bauen, das von Ihnen geplante Gebäude passt aber nicht in allen Punkten in den Bebauungsplan, ist unter Umständen die Gewährung einer Ausnahme oder Befreiung von den bauplanungsrechtlichen bzw. die Zulassung einer Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes denkbar. Ausnahmen müssen im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sein. Ist dies nicht der Fall, kann die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere nach Würdigung der nachbarlichen Interessen, eine Befreiung erteilen. Über die Zulassung einer Abweichung entscheiden die Mitarbeiter des Fachbereich Bauen und Umwelt, nachdem sie die betroffene Gemeinde angehört haben.

Genehmigungsfreie Garagen / Carports:

Unter Umständen dürfen Garagen auch ohne Baugenehmigungsverfahren (s. § 62 LBauO) errichtet werden:

Ohne Baugenehmigung dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder bis zu 50 m² Grundfläche und einer mittleren Wandhöhe der Außenwände von jeweils nicht mehr als 3,20 m, bei Wänden mit Giebeln einer Firsthöhe von nicht mehr als 4 m errichtet werden.

Ausgenommen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder im Außenbereich sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,

Einzelfragen zu Bauvorhaben oder die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks können auch durch Stellung einer Bauvoranfrage geklärt werden. Die Regelungen des § 8 Abstandsflächen sind zu berücksichtigen. Wir beraten Sie gerne.

Für eine Schnellauskunft und Ersteinschätzung senden Sie dem Sachbearbeiter bitte einen aktuellen Lageplan mit Eintragung der geplanten Garage sowie ein Digitalfoto der Örtlichkeit per Email zu.

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO)

Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung -GarVO-)
Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen
nach dem Bauordnungsrecht (BauABehGebV RP)

Anträge / Formulare:

Die Bauantragsunterlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Architekten/Ingenieur erstellt und abgezeichnet werden.

Bauvorlageberechtigte Architekten finden Sie hier:

<https://www.diearchitekten.org/quicklinks/architektexperte-finden/>

Bauvorlageberechtigte Bauingenieure finden Sie hier: <https://www.ing-rlp.de/index.php?id=34>

Die Antragsformulare finden Sie hier: <https://fm.rlp.de/de/service/vordrucke/>

Welche Unterlagen werden benötigt?

- Katasteramtlicher Lageplan aktuellen Datums (=> Katasteramt Mayen)
- Planunterlagen/Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 (Grundriss, Ansichten, Schnitt)
- Bauantragsformular
- Baubeschreibung
- Berechnung des umbauten Raum (BRI), Nutzflächenberechnung,
- Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ und GFZ)

Von Fall zu Fall können weitere Unterlagen und Nachweise erforderlich sein (z. B. bei Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel, innerhalb eines Bebauungsplangebiet usw..)

Welche Gebühren fallen an?

Für die Baugenehmigung werden Gebühren nach der Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis) erhoben:

Lfd. Nr. 1.2.1.1:

bei Kleingaragen bis 100 m² Grundfläche: 4 – 6 v. T. des Rohbauwerts, mind. 60 EUR

Lfd. Nr. 1.1.1.2

bei Mittel- und Großgaragen: 5 – 7 v. T. des Rohbauwerts, mind. 60 EUR