

Garagen

Was sind Garagen im Sinne der Landesbauordnung?

Garagen im Sinne der Landesbauordnung sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Somit wird aus einem Stellplatz eine Garage, wenn der Stellplatz ein auf Stützen ruhendes Dach erhält. Garagen werden häufig als sogenannte notwendige Stellplätze errichtet, um die Anzahl der Stellplätze nachzuweisen, die durch den mit dem Vorhaben erzeugten An- und Abfahrtsverkehr erforderlich sind. Dieses hängt immer vom Einzelfall ab und muss im Rahmen der Bauvorlagen vom Antragsteller unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse nachgewiesen werden. Konkrete rechtlich verbindliche Richtzahlen gibt es nicht

Ist eine Baugenehmigung erforderlich?

Für die Errichtung einer Garage oder eines Carports ist eine Baugenehmigung erforderlich. Dieser Grundsatz gilt nur dann nicht, wenn dieses gesetzlich ausdrücklich anders geregelt ist. Für die hier zu berücksichtigende Fallgestaltung ist ein Genehmigungsverfahren erforderlich. Die erforderlichen Bauvorlagen, die der Antragsteller hier einreichen muss, sind in beiden Fällen gleich.

Was ist zu beachten?

Planungsrechtliche Regelungen über die Zulässigkeit von Garagen sind auch in Bebauungsplänen vorhanden. Es könnte dort geregelt sein, dass Garagen nur in einem bestimmten Bereich zulässig und in anderen Bereichen unzulässig sind. In Wohngebieten sind Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die Zufahrten zu den Garagen und die Garagen dürfen jedoch gegenüber dem Nachbarn nicht rücksichtslos (störend) sein. Eine unzumutbare Belästigung ist im Einzelfall zu prüfen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung des OVG Münster können bereits bei wenigen Garagen mit entsprechenden Fahrzeugbewegungen Verhältnisse eintreten, die den Nachbarschutz tangieren.

Die notwendigen Bordsteinabsenkungen müssen Sie beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement beantragen (Telefon: Call Duisburg 0203-94000, Telefax: 0203-283 3666 E-Mail: stadtentwicklung@stadt-duisburg.de). Die erforderlichen Informationen finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Grundstückszufahrt beantragen“.

Darüber hinaus kann es noch weitere Regelungen geben. In Denkmälern und Denkmalbereiche sind Einschränkungen möglich. Ebenso sind Vorschriften des Baumschutzes Weiter Informationen finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Baumschutzsatzung“) und des Wasserrechtes (z.B. in Wasserschutzgebieten) zu beachten.

Da Garagen Gebäude sind, würden für Garagen auch grundsätzlich die Abstandflächenvorschriften gelten. Bauordnungsrechtlich hat der Gesetzgeber aber bzgl. Garagen an der Grenze geregelt, dass diese ohne eigene Abstandfläche sowie in den Abstandflächen eines Gebäudes zulässig sind, wenn die Garage keine Öffnung in den der Nachbargrenze zugekehrten Wänden hat, eine

mittlere Wandhöhe von 3 m an der Grenze nicht überschreitet und die Gesamtlänge der Bebauung mit Gebäuden, die als Garage, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken je Nachbargrenze 9 m und zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten. Die v.g. Aufstellung hebt nur die wichtigsten Regelungen hervor. Die konkrete Zulässigkeit kann immer nur im konkreten Einzelfall geprüft werden.

Grundsätzlich sind der Bauherr und die am Bau beteiligten Planer, Bauleiter und Unternehmer dafür verantwortlich, dass die öffentlich – rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dazu gehört auch, dass eine bauliche Anlage zu jedem Zeitpunkt standsicher sein muss. Während diese Vorschrift für alle baulichen Anlagen gilt, ist ein Standsicherheitsnachweis nur für solche Vorhaben erforderlich, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen oder für die ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Dieser Standsicherheitsnachweis muss aber bei Garagen und überdachten Stellplätzen bis 100 m² Nutzfläche nicht von einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt oder geprüft werden und auch nicht der Behörde vorgelegt werden.

Welche Bauvorlagen sind erforderlich?

Die erforderlichen Bauvorlagen für genehmigungspflichtige Bauvorhaben sind in der Bauprüferverordnung geregelt. Es ist in jedem Fall ein Lageplan auf der Grundlage einer Flurkarte, die nicht älter als sechs Monate sein darf, erforderlich. In dieser Flurkarte ist das Bauvorhaben einzutragen. Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind auch die betroffenen Festsetzungen im Lageplan einzutragen. Auch der Baumbestand in und um das Vorhaben ist im Lageplan darzustellen. Gehört das Vorhaben zu einem Betrieb, ist auch eine Betriebsbeschreibung erforderlich. Weiterhin müssen eine Baubeschreibung, die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten und Schnitte) und die Berechnung des umbauten Raumes hier eingereicht werden. Die Bauvorlagen müssen in zweifacher Ausfertigung eingereicht werden. Die notwendigen Formulare finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Formularservice“.

Wer muss die Bauvorlagen erstellen?

Die Landesbauordnung hat hierzu keine zwingenden Regelungen. Die notwendige Flurkarte erhalten Sie beim Amt für Baurecht und Bauberatung, Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformation (Telefon: Call Duisburg 0203-94000, Telefax: 0203-283 3554 E-Mail: kataster@stadt-duisburg.de). Die erforderlichen Informationen finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Flurkarte“.

Bei Fertiggaragen übernehmen die Hersteller häufig den Service der Antragstellung - lediglich die Flurkarte muss vom Kunden besorgt werden.

Wie lange ist die Bearbeitungsdauer?

Die untere Bauaufsichtsbehörde ist so organisiert, dass Baugenehmigungen innerhalb von wenigen Wochen erteilt werden können. Dieses setzt aber voraus, dass alle erforderlichen Bauvorlagen prüffähig und vollständig eingereicht worden sind und das Bauvorhaben auch ohne Änderungen zulässig ist.

Was kostet die Genehmigung?

Die Baugenehmigungsgebühr beträgt 6 von Tausend der auf volle 500 Euro aufgerundeten Rohbausumme. Die Rohbausumme ergibt sich aus dem umbauten Raum und dem landeseinheitlichen Rohbauwert, der jährlich vom Ministerium bekannt gegeben wird. Die Mindestgebühr beträgt 50 Euro.

Wann darf mit dem Bau begonnen werden?

Die Ausführung ist bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nur mit der Baugenehmigung erlaubt. Der Baubeginn ist eine Woche vorher anzuzeigen. Der erforderliche Vordruck wird mit der Baugenehmigung verschickt. Außerdem besteht auch die Möglichkeit, die Baubeginnanzeige online zu schicken. Bei Bau oder Nutzung ohne Baugenehmigung ist die Einleitung eines ordnungsbehördlichen Verfahrens (z.B. Baueinstellung oder Nutzungsuntersagung) möglich, dabei kann auch ein Zwangsgeld angedroht und festgesetzt werden, um das Ziel des ordnungsbehördlichen Verfahrens zu erreichen. Darüber hinaus ist aufgrund des Verstoßes, unabhängig vom Ausgang der v.g. Verfahren, die Verhängung eines Bußgeldes möglich.

Gibt es eine Bauüberwachung oder Bauzustandsbesichtigung?

Die Durchführung von Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigungen hängt vom konkreten Einzelfall ab. Die Fertigstellung ist eine Woche vorher hier schriftlich anzuzeigen. Dieses ist per mitgeschicktem Vordruck oder auch online möglich. Je bedeutsamer oder schwieriger ein Vorhaben im rechtlichen Sinne einer Behörde zur Gefahrenabwehr ist, desto mehr muss die Behörde die ordnungsgemäßen Bauausführung überprüfen.

Gibt es eine Gebäudeeinmessungspflicht?

Grundstückseigentümer sind gesetzlich verpflichtet, auf ihrem Grundstück neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude auf ihre Kosten durch die Katasterbehörde oder eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin/einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen. Nähere Auskunft zur Gebäudeeinmessungspflicht erhalten Sie auch unter der folgenden Telefonnummer: 0203/283 6712 und im Internet unter www.duisburg.de, Suchwort: Gebäudeeinmessungspflicht