

Merkblatt der Gemeinde Wörth und Walpertskirchen

(Stand 01.01.2024)

für Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Gartengerätehäuschen, Holzlegern und Ähnliches:

Aufgrund häufiger Nachfragen möchten wir einen kleinen Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen zur verfahrensfreien Errichtung der o.g. Gebäude geben. Sofern die nachfolgend aufgeführten Parameter nicht zutreffen, ist immer eine Baugenehmigung erforderlich!

1. Grenzbebauung oder grenznahe Bauung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO (= alles innerhalb eines 3-Meter-Bereichs entlang der Grundstücksgrenze):

Garagen (sowie Carports, überdachte Stellplätze) einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO **bis zu einer Fläche von (jeweils) 50 m²** grundsätzlich verfahrensfrei, sofern die nachfolgenden Festsetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO **alle** eingehalten werden.

- die Wandhöhe an der Grenze beträgt **im Mittel max. 3 m**
- die Gesamtlänge der Außenwände von **9 m je Grundstücksgrenze** wird nicht überschritten (bestehende oder genehmigte Gebäude sind dabei mitzurechnen)
- die Länge der Grenzbebauung auf dem Grundstück von **insgesamt 15 m** wird nicht überschritten (bestehende oder genehmigte Gebäude sind dabei mitzurechnen)

Die Grenze entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche ist bei den o.g. Grenzlängen nicht von Bedeutung, sofern die benötigte Abstandsfläche bis max. zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Fläche reicht (Art. 6 Abs. 2 BayBO).

Für sehr große Grundstücke (= eine Grundstücksgrenze tiefer als 42 m) gibt es weitere gesetzliche Bestimmungen.

Wenn von den o.g. Kriterien irgendetwas nicht passt, ist immer eine Baugenehmigung (LRA) erforderlich!

Wenn die o.g. Voraussetzungen aber alle vorliegen gilt baurechtlich folgendes:

Gebiet mit einem qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 BauGB):

Die geplante Bebauung stimmt 100 % mit Bebauungsplan überein = verfahrensfrei

Die geplante Bebauung stimmt mit Bebauungsplan **nicht** überein = Antrag auf isolierte Abweichung bei der Gemeinde erforderlich (Antragsformular auf gemeindlicher Internet-Seite hinterlegt)

Innenbereich (§34 BauGB):

Grundsätzlich verfahrensfrei

Außenbereich (§ 35 BauGB):

Immer Baugenehmigung (LRA) erforderlich

2. Sonstige Garagen, überdachte Stellplätze bis max. 100 m² Nutzfläche (Art. 57 Abs. 2 Nr. 1 BayBO):

Im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans (§30 BauGB) verfahrensfrei, sofern diese komplett Bebauungsplankonform sind. Ansonsten ist immer eine Baugenehmigung (LRA) erforderlich!

3. Freistehende Garage, Carport, Gartengerätehaus etc., mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt und mit einem Bruttorauminhalt von max. 75 m³ (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO):

Gebiet mit einem qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 BauGB):

Die geplante Bebauung stimmt 100 % mit Bebauungsplan überein = verfahrensfrei

Die geplante Bebauung stimmt mit Bebauungsplan **nicht** überein = Antrag auf isolierte Abweichung bei der Gemeinde erforderlich (Antragsformular auf gemeindlicher Internet-Seite hinterlegt)

Innenbereich (§34 BauGB):

Grundsätzlich verfahrensfrei

Außenbereich (§ 35 BauGB):

Immer Baugenehmigung (LRA) erforderlich

Außerdem ist grundsätzlich immer für alle aufgeführten Fallgestaltungen von Bedeutung:

Alle übrigen, sonstigen gesetzlichen Bestimmungen sind zusätzlich zu beachten, wie z.B. die gemeindliche Stellplatzsatzung (Stauraum vor Garage/Carport), die Einhaltung von Sichtdreiecken oder die ordnungsgemäße Entsorgung von Niederschlagswasser.

Generell sind auch die brandschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten! Hierzu sollten Sie ggf. einen Eingabeplaner oder die Baugenehmigungsbehörde (LRA) befragen.

Weitergehende Rückfragen oder detailliertere Baurechtsauskünfte erhalten Sie vom Landratsamt Erding (Baubereich D, Fr. Weihe und Hr. Widmann, Tel. 08122/58-1236) als zuständige Baugenehmigungs- und Bauaufsichtsbehörde. Insbesondere die Abgrenzung, ob ihr Grundstück dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzuordnen ist, liegt ausschließlich in deren Zuständigkeitsbereich.

Alle im Gemeindegebiet vorhandenen Bebauungspläne einschließlich der darin getroffenen Festsetzungen sind auf der gemeindlichen Internetseite www.vg-hoerlkofen.de zur Kenntnis und zum download hinterlegt. Für die jeweiligen Ortschaften sind Übersichtspläne vorgeschaltet, auf denen ersichtlich ist, wo welcher Bebauungsplan gültig ist.

Ebenso sind alle gemeindlichen Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung) auf der gemeindlichen Internetseite zur Kenntnis hinterlegt.

Sofern Sie über keinen Internet-Zugang verfügen, können sie die Bebauungspläne und/oder Satzungen auch im Rathaus Hörlkofen, Zi-Nr. 0.09 EG während der Öffnungszeiten bei Frau Kollmannsperger, Tel. 08122/9759-24 oder Frau Meindl, Tel. 08122/9759-44 einsehen. Um Wartezeiten zu vermeiden, bitten wir hierfür jedoch um vorherige Terminvereinbarung.