

# Garagen und Carports im Innenbereich verfahrensfrei! Was muss ein Bauherr beachten?

## 1. Vorbemerkung

Die neue Landesbauordnung (LBauO M-V) gültig ab dem 01.09.2006 unterscheidet zwei Arten der Genehmigungsfreiheit von Garagen.

a) § 61 LBauO M-V Abs. (1) Punkt 1 b) verfahrensfreie Vorhaben

(1) Verfahrensfrei sind

1 folgende Gebäude:

**b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto- Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich**

b) § 62 LBauO M-V Abs. (1) Punkt 3 Genehmigungsfreistellung

„Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2\* die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von

1. Wohngebäuden

3. Nebengebäuden zu Bauvorhaben nach Nummer 1

(\* Absatz 2 → Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes)

Auf die Genehmigungsfreistellung nach § 62 wird in diesem Beitrag nicht näher eingegangen, weil für diese Garagengebäude durch den Bauherrn in der Regel ein Entwurfsverfasser zu bestellen ist, der Bauvorlagenberechtigt nach § 65 der neuen LBauO M-V sein muss. Die Bauvorlagen müssen durch den bestellten Bauvorlageberechtigten unterschrieben werden, der damit auch verantwortlich zeichnet für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Im Übrigen wird auf den Beitrag in der letzten Ausgabe verwiesen.

## 2. Begriffe

### 2.1 Garagenbegriff

Garagen sind **selbständige benutzbare**, überdeckte bauliche Anlagen. Die Aussage der selbständigen Benutzbarkeit einer Garage ist sehr wichtig, um den planungsrechtlichen Ansatz der neuen LBauO M-V, Garagen über 30 m<sup>2</sup> Brutto- Grundfläche einer Baugenehmigungspflicht zu unterziehen, nicht zu unterlaufen. Es ist somit nicht möglich eine Garage oder einen Carport neben der anderen verfahrensfrei zu errichten.

Eine Garage ist ein ganz oder teilweise umschlossener Raum, dessen Zweckbestimmung im Abstellen von Kraftfahrzeugen liegt. Das Abstellen von anderen Gegenständen und Geräten berührt die Zweckbestimmung einer Garage nicht, wenn die Nutzung als eigentliche Garage deutlich überwiegt. Neben dem Kraftfahrzeug werden in der Regel in Garagen Zubehör wie Anhänger, Winterreifen, Dachträger, aber oft auch Mopeds, Mofas, Kinderwagen und Fahrräder abgestellt.

Auch überdachte Stellplätze (Carports) zählen zu den Garagen, gleichwohl sie nur Stellplätze mit Schutzdächern sind.

Ausstellungs- und Verkaufsräume für Neuwagen und Gebrauchtfahrzeuge gehören z.B. dagegen nicht zu den Garagen. Dasselbe gilt auch für Werkstätten für Kraftfahrzeuge.

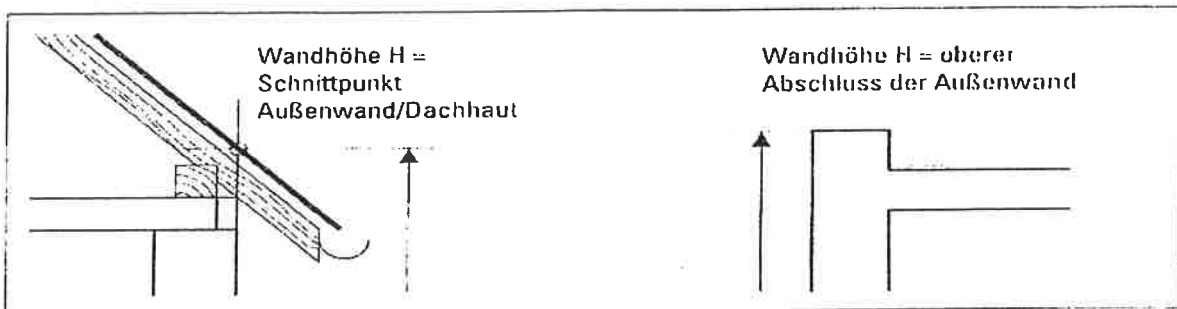
Nach der Landesverordnung M-V über den Bau und den Betrieb von Garagen werden Kleingaragen bis 100 m<sup>2</sup> als „Offene Kleingaragen“ bezeichnet, wenn sie unverschließbare Öffnungen in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben. „Geschlossene Garagen“ dagegen sind Garagen die diese Voraussetzung nicht haben.

## 2.2 Brutto- Grundfläche

Für die Berechnung der Brutto- Grundfläche sind die **äußeren Maße** der Bauteile anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. In Bereichen, die durch Dächer überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen sind, ist die senkrechte Projektion **ihrer Überdeckungen** in die Brutto- Grundfläche einzurechnen. Beim Carport ist somit darauf zu achten, dass nicht die Stützen und die sich hieraus fälschlicherweise ergebenden fiktiven Wände die Brutto- Grundfläche ergeben.

## 2.3. Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.



Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad sind darüber hinaus zu einem Drittel der Wandhöhe hinzuzurechnen. Über 70 Grad Dachneigung wird die Höhe des Daches dagegen voll der Wandhöhe hinzugerechnet.

Die Wandhöhe ist bei Garagen mit in der Höhe gestatteten Wänden für den jeweiligen Wandabschnitt entsprechend zu ermitteln.

Bei der Bemessung der Wandhöhe für das Maß der Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V (siehe P. 5.3.) ist die jeweilige Wandhöhe der betroffenen Seite heranzuziehen.

Für die Berechnung der mittleren Wandhöhe bezogen auf die Verfahrensfreiheit nach § 61 der LBauO M-V (siehe P.1.) sind dagegen alle mittleren Höhen der **gesamten Garage aller Seiten** und Höhen für die Ermittlung heranzuziehen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzung

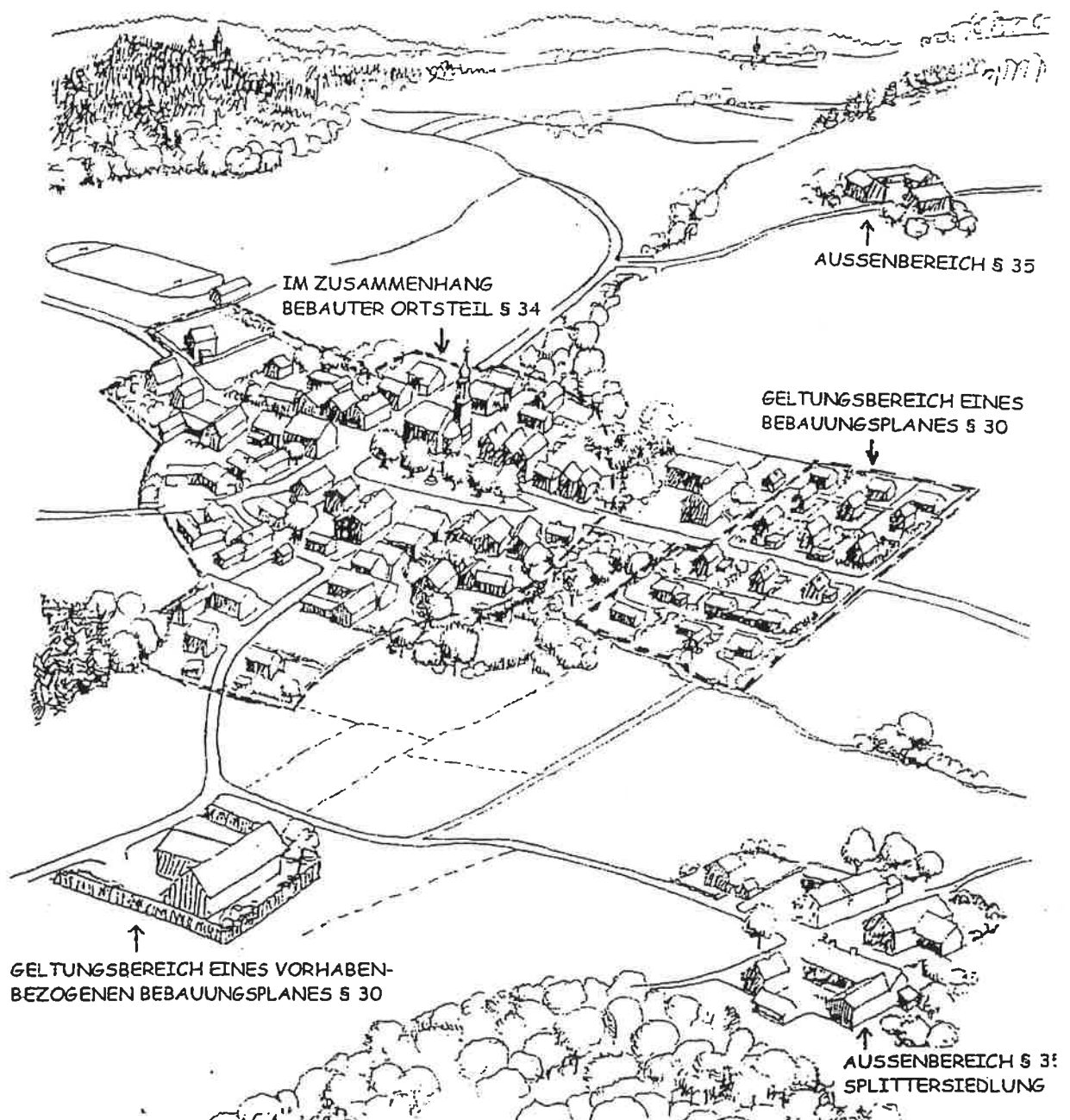
Zum Außenbereich (§ 35 BauGB) gehören die Grundstücke die nicht dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet werden können, also weder im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes zu einem Grundstück im Außenbereich bereitet in der Regel für den Bauherrn keine Schwierigkeiten, da der Bebauungsplan seine Grenzen eindeutig festlegt.

Kennt ein Bauherr diese Grenzen nicht, erfährt er sie in jedem Fall bei seiner Gemeinde oder der zuständigen Stadt- oder Amtsverwaltung.

Dagegen ist die Abgrenzung eines unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich häufig mit Schwierigkeiten verbunden. Dies gilt vor allem für „weiche Ortsränder“. Die genaue Ermittlung der Grenzlinie ist von großer Bedeutung, da ein Innenbereichsgrundstück grundsätzlich die Errichtung einer Garage „verfahrensfrei“ zulässt.

Der Bebauungszusammenhang endet und der Außenbereich beginnt unabhängig von den Grundstücksgrenzen unmittelbar hinter dem letzten Gebäude, welches noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört. Dabei wird regelmäßig von den Hauptgebäuden auf dem Grundstück ausgegangen. Untergeordnete Nebengebäude, wie Gewächshäuser oder Gartenhäuser, können einen Bebauungszusammenhang nicht begründen. Hinter dem letzten Gebäude, welches noch zum Innenbereich zählt beginnt der Außenbereich. Eine Ansammlung z.B. von nur 10 Gebäuden entspricht in der Regel den Anforderungen an eine Innenbereichsqualität nicht. Diese in unserem Landkreis häufig vorkommende Ansammlung von baulichen Anlagen und auch Wohngebäuden bezeichnet man als Splittersiedlung. Die Splittersiedlung ist dem Außenbereich zuzuordnen. Des Weiteren gehören insbesondere **Kleingartenanlagen, Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete** und **Zeltplatzbereiche** in der Regel zum Außenbereich. Hier bedarf die Errichtung einer Garage immer einer Baugenehmigung.



Eine zu beachtende Besonderheit im Bauplanungsrecht ist der so genannte Außenbereich im Innenbereich. So können z. B. Baulücken im Innenbereich von ca. 70 m einen Außenbereich im Innenbereich begründen.

Das Baugesetzbuch (BauGB § 34) ermöglicht den Gemeinden die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich auch durch eine Innenbereichssatzung klarzustellen. Durch die neue Landesbauordnung (LBauO M-V), die die Frage der Genehmigungsart nicht nur für Garagen mit der Zuordnung an den Außenbereich verknüpft, wird diese Satzungsart, auch Klarstellungssatzung genannt, in Zukunft für eine eigenständige rechtssichere Entscheidung der Bauherren an Bedeutung gewinnen.

Ob ein Standort für die Bebauung einer Garage bei nicht eindeutiger Zuordnung zum Außen- oder Innenbereich gehört, erfahren Bauherren rechtsverbindlich nur auf Anfrage bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises.

Der Bauherr darf in diesem Zusammenhang aber nicht die Feststellung „verfahrensfrei“ und „nicht zulässig“ verwechseln. Eine Garage kann auch im Außenbereich zulässig sein. Sie bedarf, so hat es der Gesetzgeber jetzt festgeschrieben, einer planungsrechtlichen Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde und endet im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 der LBauO M-V bei Einhaltung aller öffentlichen- rechtlichen Vorschriften mit einer Baugenehmigung.

#### **4. Sonstige öffentlich- rechtliche Vorschriften**

In diesem Abschnitt werden die wichtigsten sonstigen öffentlichen Belange aufgezeigt, die bei der Errichtung oder Änderung einer Garage oder Carports zutreffen könnten.

Es ist darüber hinaus zu beachten, dass für den konkreten Einzelfall weitere öffentliche Vorschriften zutreffen könnten.

##### **4.1 Straßen- und Wegegesetz M-V**

Die Benutzung der öffentlichen Straßen über den Gemeingebrauch hinaus (Sondernutzung z.B. Herstellen oder Änderung einer Zu- und/oder Abfahrt) bedarf der Erlaubnis des Trägers der Straßenbaulast.

Der Bauherr hat diese Erlaubnis, wenn erforderlich eigenständig, bei der zuständigen Straßenbehörde zu beantragen.

##### **4.2 Bundesnaturschutzgesetz; Landesnaturschutzgesetz M-V**

Aus naturschutzrechtlicher Sicht können auch im Innenbereich für verfahrensfreie Garagen und Carports naturschutzrechtliche Genehmigungs- und Ausnahmetatbestände berührt sein. Dies könnten insbesondere sein:

§ 19	LNatG M-V	Gewässerschutzstreifen (Bebauungsverbot 100m)
§ 20	LNatG M-V	geschützte Biotope und Geotope
§ 25	LNatG M-V	Naturdenkmale
§ 26	LNatG M-V	geschützte Landschaftsbestandteile
§ 26a	LNatG M-V	gesetzlich geschützte Bäume
§ 27	LNatG M-V	geschützte Alleen
§ 34	LNatG M-V	allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

Informationen sollte sich jeder Bauherr, wenn er noch keine Kenntnisse über die naturschutzrechtlichen Betroffenheit seines Baustandortes hat, rechtzeitig vor Baubeginn bei der in der Regel zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises einholen.

In der nächsten Ausgabe dieser Zeitung wird über die umweltrechtlichen Belange im Zusammenhang mit der Errichtung von Garagen und Carports im Innenbereich durch das Umweltamt des Landkreises noch konkreter eingegangen.

#### **4.3 Denkmalschutzgesetz M-V**

Nach dem Denkmalschutzgesetz § 7 Abs.1 bedarf die Errichtung einer Garage oder eines Carports einer Genehmigung, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz eines Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dieses wird regelmäßig dann eintreten, wenn das Vorhaben in der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals oder eines Denkmalsbereiches errichtet wird. Jeder Bauherr, der seine Garage oder seinen Carport in der Umgebung eines Denkmals oder eines Denkmalsbereiches errichten möchte, hat im Vorfeld eine Genehmigung bei der unteren Denkmalbehörde des Landkreises zu beantragen.

#### **4.4 Landeswaldgesetz M-V**

Gemäß Landeswaldgesetz M-V ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche ein Wald. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Als Wald gelten u. a. auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Lichtungen, Waldwege und Waldwiesen.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung von Garagen und Carports ein Abstand von 30,0 m zum Wald einzuhalten. Dieser Abstand wird von der Traufkante des Waldes gemessen.

Von der Einhaltung des Waldabstandes können Ausnahmen zugelassen werden.

Über die Zulassung von begründeten Ausnahmen entscheidet auf Antrag des Bauherren die zuständige Forstbehörde.

#### **4.5 Landeswassergesetz M-V**

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Garagen und Carports an oberirdischen Gewässern ist der zuständigen Wasserbehörde 6 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

In Bereichen von Trinkwasserschutzzonen kann eine Bebauung von Garagen nicht zulässig sein. Anträge auf Befreiungen vom Bebauungsverbot müssen eigenständig durch den Bauherrn bei der zuständigen Wasserbehörde gestellt werden. Ob ein Baustandort in einer Trinkwasserschutzzone liegt und welche Verbote zutreffen erfährt der Bauherr von der zuständigen Gemeinde, der zuständigen Stadt- oder Amtsverwaltung oder der zuständigen Wasserbehörde.

In der nächsten Ausgabe dieser Zeitung wird über die wasserrechtlichen Belange im Zusammenhang mit der Errichtung von Garagen und Carports im Innenbereich durch das Umweltamt des Landkreises noch konkreter eingegangen.

#### **4.6 Baugesetzbuch (BauGB)**

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten einer Gemeinde bedarf die Errichtung von Garagen und Carports der schriftlichen Genehmigung (§ 145 BauGB) durch die jeweils zuständige Gemeinde.

Hat eine Gemeinde für ein Gebiet eine Erhaltungssatzung, mit dem Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgestellt, bedarf es für die Errichtung einer Garage oder Carports der Genehmigung (§ 173 BauGB) durch die jeweils zuständige Gemeinde.

Ob eine Sanierungs- und/oder Erhaltungssatzung im jeweiligen Territorium besteht erfährt der Bauherr von seiner Gemeinde oder der zuständigen Stadt- oder Amtsverwaltung.

### **5. Bauordnungsrechtliche Voraussetzungen**

Neben den verfahrensrechtlichen Vorschriften enthält die LBauO M-V materielle Baurechtskomponenten, die jeder Bauherr eigenverantwortlich einzuhalten hat.

Die Einzelvorschriften basieren auf der materiellen Grundnorm des § 3 der LBauO M-V. Danach sind bauliche Anlagen und somit auch Garage und Carports so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Diese allgemeinen Anforderungen sind praktisch während der gesamten Lebensdauer einer Garage zu erfüllen. Dabei sind die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als **Technische Baubestimmung** eingeführten Regeln zu beachten. Neben den Forderungen der Landesbauordnung sind für Sonderbauten, wie z. B. für Industriebauten, Versammlungsstätten, Schulbauten usw., eben auch für Garagen eigenständige Verordnungen (Garagenverordnung – GarVO) erlassen worden. Sie regeln verständlicherweise die speziellen Anforderungen die wegen ihrer Bedeutung für die öffentliche Sicherheit nicht aus den Regelungen der Landesbauordnung ableitbar sind.

**Auszugsweise** werden in diesem Beitrag ausgewählte Paragraphen der Landesbauordnung in Verbindung mit der Garagenverordnung **sinngemäß aufgezeigt**, die ein Bauherr bei der Errichtung einer „verfahrensfreien“ Garage zu beachten hat.

Diese sinngemäße Darstellung der Vorschriften der Landesbauordnung und der Garagenverordnung kann für jeden Einzelfall und für jeden Problemfall der Errichtung einer „verfahrensfreien“ Garage **keine Vollständigkeit** garantieren.

## **5.1 § 4 LBauO M-V Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden**

Garagen und Carports dürfen nur errichtet oder geändert werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Ist dies nicht der Fall, besteht die Möglichkeit dieses durch ein Fahrrecht mittels Baulast z.B. auf fremden Grundstücken zu sichern. Die Baulast wird auf Antrag auch ohne Baugenehmigungsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises in das Baulastverzeichnis eingetragen.

Durch Garagen und Carports dürfen keine Grundstücksgrenzen überbaut werden. Dieses gilt auch für Grundstücke die z.B. im Eigentum ein und desselben Bauherren stehen. Die Errichtung einer Garage auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn durch eine so genannte Vereinigungsbaulast die Grundstücke im bauordnungsrechtlichen Sinne verschmolzen werden. Die Vereinigungsbaulast wird auf Antrag auch ohne Baugenehmigungsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises in das Baulastverzeichnis eingetragen.

## **5.2 § 5 LBauO M-V Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken**

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Garagen und Carports dürfen diese Zu- oder Durchgänge nicht versperren. Bei Gebäuden bei denen die Anleitemöglichkeit für Rettungsgeräte der Feuerwehr über 8m Höhe liegen gilt sinngemäß die Freihaltung einer Zu- oder Durchfahrt.

### **5.2.1 Garagenverordnung § 2 Zu- und Abfahrten**

(1) Zwischen Garagen oder Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

Möchte ein Bauherr eine Ausnahme aus objektiven Gründen in Anspruch nehmen, hat er diese eigenverantwortlich bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

### **5.2.2 Garagenverordnung § 3 Rampen**

(2) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und einer Rampe mit mehr als 10 von Hundert Neigung muss eine geringer geneigte Fläche von mindestens 3 m Länge liegen.

### **5.2.3 Garagenverordnung § 4 Einstellplätze und Fahrgassen**

(1) Ein Einstellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen:

1. 2,30 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,40 m, wenn eine Längsseite,
3. 2,50 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes im Abstand bis zu 0,10 m durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
4. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.

### **5.3 § 6 LBauO M-V Abstandsflächen, Abstände**

**Abs. (1)** Vor den Außenwänden von Garagen sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften z. B. in einem Bebauungsplan an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

**Abs. (2)** Abstandsflächen von Garagen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Diese Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf anderen Grundstücken erstrecken, wenn dieses durch Baulast gesichert wird.

Die Baulast wird auf Antrag auch ohne Baugenehmigungsverfahren bei der Bauaufsichtbehörde des Landkreises in das Baulastverzeichnis eingetragen.

Die Baulast übernimmt immer der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes. Bei einem Eigentümerwechsel bleibt die Baulast für das Grundstück unabhängig vom jeweiligen Eigentümer bestehen. Eine Baulast belastet somit im wahrsten Sinne des Wortes ein Grundstück. Wie im § 6 Abs. (1) LBauO M-V aufgezeigt ist in diesen Abstandsflächen eine eigene Übernahme von Abstandsflächen eigener Gebäude dann nicht mehr möglich.

**Abs. (3)** Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen die in den Abstandsflächen zulässig sind

**Abs. (4)** Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe (siehe P.2.3).

Das sich ergebene Maß bezeichnet man als H.

**Abs. (5)** Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3m.

**Abs. (6)** Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht:

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände.

Zu beachten ist, dass dieses nur Regelungen für die Bemessung der Abstandsflächen sind und z.B. Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuches, insbesondere bei einer Überbauung dieser Bauteile über die Grundstücksgrenze dadurch nicht berührt werden.

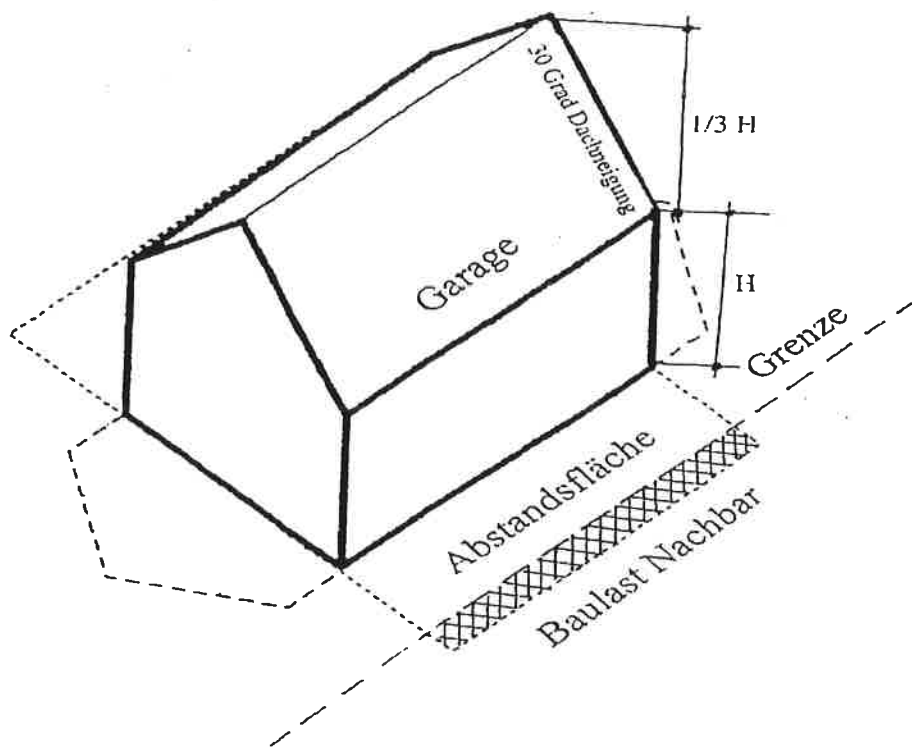
**Abs. (7)** In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig:

**1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe (siehe P. 2.3) bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m.**

**Die Länge der Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bauungen nach Nummer 1 darf auf dem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.**

Somit bedarf es bei einer Garagenneubebauung ohne Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück, wo bezogen auf alle Grundstücksgrenzen des Grundstückes schon 15 m Grenzbebauung mit Garagen und anderen zulässigen Gebäuden ohne Abstandsflächen im Bestand vorhanden sind, immer einer Baulasteintragung der Abstandsflächen. Bei einem Bestand solcher Gebäude von z.B. 8,50 m können somit noch 6,50 m Grenzbebauung ohne Eintragung einer Baulast, unter Beachtung der 9 m Gesamtlänge je Grundstücksgrenze, vorgenommen werden.

Wenn die Kriterien der abstandsflächenfreien Bebauung eingehalten werden, bedarf es keiner Zustimmung des Nachbarn. Im Interesse einer guten Nachbarschaft, sei aber jedem Bauherrn angeraten, seine Bebauungsabsichten im Vorfeld mit seinem Nachbarn abzustimmen. Schon kleine Eingeständnisse oder kleine Veränderungen der Bebauungsabsicht sichern auch für die Zukunft ein gedeihliches miteinander.



#### 5.4 § 9 LBauO M-V Gestaltung

Garagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Garagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

Insbesondere sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es in vielen Gemeinden des Landkreises rechtsgültige Gestaltungssatzungen gibt.

Ob eine rechtsgültige Gestaltungssatzung im jeweiligen Territorium der Gemeinde besteht und welche Gestaltungsvorschriften für eine Garage oder einem Carport in jedem Fall einzuhalten sind, erfährt der Bauherr von seiner Gemeinde oder der zuständigen Stadt- oder Amtsverwaltung.

#### 5.5 § 12 LBauO M-V Standsicherheit

Jede Garage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich alleine standsicher sein.



### **5.6 § 13 LBauO M-V Schutz gegen schädliche Einflüsse**

Garagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

### **5.7 § 14 LBauO M-V Brandschutz**

Garagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

### **5.8 § 16 LBauO M-V Verkehrssicherheit**

- (1) Garagen und die Zuwegung von bebauten Grundstücken müssen verkehrssicher sein.
- (2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch Garagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

### **5.9 §§ 17 – 25 LBauO M-V Bauprodukte, Bauarten**

Die §§ 17 bis 25 der LBauO M-V enthalten die zum Nachweis ihrer Verwendbarkeit bzw. Anwendbarkeit erforderlichen Regelungen für Bauprodukte und Bauarten.

Nach § 17 dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung einer Garage oder eines Carports nur Bauprodukte (z. B. Holz- und Stahlbauteile) verwendet werden, wenn sie für den Verwendungszweck u. a. nicht von den bekannt gemachten technischen Regeln abweichen und ein Übereinstimmungszeichen (CE; Ü) tragen. Sonstige Bauprodukte, die von den anerkannten Regeln der Technik nicht abweichen, dürfen auch verwendet werden, wenn diese Regeln nicht in der Bauregelliste A bekannt gemacht sind.

Nicht geregelte Bauprodukte, die von den für sie geregelten Anforderungen abweichen, dürfen nur verwendet werden, wenn hierfür die Zustimmung im Einzelfall der obersten Bauaufsichtsbehörde vorliegt. Dieses trifft auch für Bauarten zu, wenn sie wesentlich von den technischen Baubestimmungen abweichen oder für die es allgemeine anerkannte Regeln der Technik nicht gibt und keine bauaufsichtliche Zulassung für die Bauart vorliegt. Bei Garagen und Carports in traditioneller Bauweise dürften keine Probleme in Bezug auf die Einhaltung der Anforderungen auftreten, da der Bauherr seine Baustoffe in der Regel über einen Baustoffhändler bezieht.

### **5.10 § 30 LBauO M-V Brandwände**

(2) Brandwände sind erforderlich:

1. als Garagenabschlusswand, ausgenommen von Garagen mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup>, wenn diese Abschlusswand an oder mit einem Abstand bis zu 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach baurechtlichen Vorschriften zulässigen Gebäuden gesichert ist. Die Sicherung kann nur mittels Baulasteintragung erfolgen. Eine Abstimmung z.B. mit dem Nachbarn über den Gartenzaun, auch wenn sie schriftlich erfolgt, gilt nicht als öffentliche Sicherung. Die Baulast wird auf Antrag auch ohne Baugenehmigungsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises in das Baulastverzeichnis eingetragen.

#### **5.10.1 Garagenverordnung § 9 Brandwände**

Die Garagenverordnung verringert die Anforderungen an eine Brandwand gegenüber der Landesbauordnung wie folgt:

- (1) Anstelle von Brandwänden nach § 30 der LBauO M-V genügen:
  2. bei **geschlossenen** Kleingaragen (P.2.1) einschließlich Abstellräume mit nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche mindestens feuerhemmende oder aus nichtbrennbaren

Baustoffen bestehende Abschlusswand ohne Öffnungen.  
(2) § 30 gilt nicht für Abschlusswände von offenen Kleingaragen. (z.B. Carports)

#### **5.11 § 32 LBauO M-V Dächer**

(1) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein. (harte Bedachung)

(2) Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen

(z.B. Reetdacheindeckung), sind zulässig bei Garagen, wenn die Dächer der Garagen:

1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 12 m,
2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 15 m,
3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachung, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m,
4. von Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m

einhalten.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für:

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto- Rauminhalt.

#### **5.12 § 52 LBauO M-V Grundpflichten**

**Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandsetzung und der Beseitigung von Garagen ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass die öffentlichen Vorschriften eingehalten werden.**

#### **5.13 § 53 LBauO M -V**

**(1) Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung des jeweiligen Bauvorhabens notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen angefertigt werden. Dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise.**

#### **5.13 § 59 LBauO M-V Grundsatz**

**(3) Die Genehmigungsfreiheit nach § 61 für Garagen einschließlich Stellplätze entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Garagen gestellt werden und lässt ein bauaufsichtliches Eingreifsbefugnis unberührt.**

### **6 Schlussbemerkungen**

Wurden in der Vergangenheit die Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Garagen gestellt wurden, mit Erteilung der Baugenehmigung, soweit es die alte Landesbauordnung für die nun „verfahrensfreien“ Garagen und Carports vorgeschrieben hat, durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft, liegt diese Verantwortung nun **alleine beim Bauherrn.**

Der Bauherr ist für die Errichtung einer Garage oder eines Carports nach § 61 LBauO M-V in Verbindung mit den §§ 53 und 65 LBauO M-V nicht verpflichtet einen Entwurfsverfasser, einen Bauleiter und einen Unternehmer zu bestellen.

Fragen an die Standsicherheit einer Garage oder eines Carports dürften für den „Otto Normalbauherrn“ in der Regel zu bewältigen sein. Für statisch komplizierte Vorhaben, wie z.B. für freitragende Konstruktionen sollte der „Otto Normalbauherr“ immer einen Fachmann bestellen. Die Einhaltung aller anderen öffentlich rechtlichen Vorschriften dürfte im

Normalfall bei gründlichem Studium und Anwendung in der Regel ebenso zu bewältigen sein. Wer sich nicht sicher ist und Fehler vermeiden möchte, sollte für die Vorbereitung einen Entwurfsverfasser und für die Bauausführung einen Bauleiter und einen Unternehmer bestellen.

Fehler die im Nachhinein nicht zu heilen sind, führen in der Regel immer zum Rückbau einer rechtswidrig errichteten Garage oder Carports. Die Sorgen, die Probleme und die damit verbundenen auftretenden finanziellen Verluste stehen in keinem Verhältnis zu einem im Vorfeld durch den Bauherrn zu bestellten Entwurfsverfasser, Bauleiter oder Unternehmer. Zu warnen ist in jedem Fall auf die noch so gut gemeinten Ratschläge von Freunden und Nachbarn, wenn sie keine Fachleute sind. In der Regel wird man auf dieser Grundlage keine Schadensersatzansprüche durchsetzen können. Aussagen z.B. über die Grenzen des Innenbereiches sollte man sich immer schriftlich ( auf dem Lageplan) vom Entwurfsverfasser Bestätigen lassen. Die Praxis zeigt hier z.B. immer wieder den Unterschied zwischen einer mündlich gestellten Frage, der jeweiligen Antwort und der verstandenen Antwort zwischen Fragenden und Antwortenden auf.

Die Mitarbeiter/rinnen der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordvorpommern raten jedem Bauherrn, wenn er nicht selbst Fachmann ist oder die Zeit für ein gründliches Studium aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht aufbringen kann, zumindest einen Entwurfsverfasser zu bestellen. Der Entwurfsverfasser sollte die **Verfahrensfreiheit nach § 61 LBauO M-V** und die Einhaltung **aller** sonstiger öffentlich-rechtlichen Vorschriften prüfen und sie nachweislich gegenüber dem Bauherrn bestätigen.