

Wichtige Vorschriften

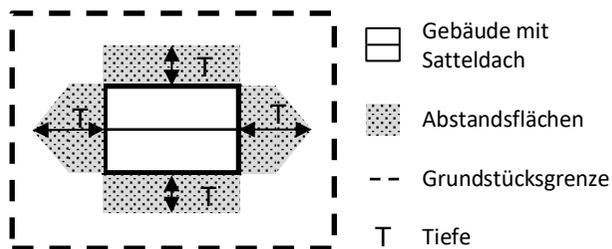
Abstandsflächen

Sind folgende Voraussetzungen erfüllt, ist die Kleingarage bzw. der Carport nicht abstandsflächenpflichtig und kann an der Grenze oder im grenznahen Bereich (bis 3 m) errichtet werden:

- Mittlere Wandhöhe beträgt an der Grenze max. 3 m gemessen vom natürlichen Gelände
- Gesamtlänge der Garage je Grundstücksgrenze beträgt max. 9 m
- Gesamtlänge aller im grenznahen Bereich stehenden Garagen und anderen Nebengebäuden beträgt max. 15 m

Sollte Ihre Garage diesen Kriterien nicht entsprechen, sind die geltenden Abstandsflächen des Bebauungsplans oder der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Nach der Bayerischen Bauordnung wird die Wandhöhe mit dem Wert 0,4 multipliziert, um so die genaue Tiefe der Abstandsflächen zu bestimmen (z. B. 3,50 m * 0,4 = 1,4 m). **Die Mindestabstandsflächentiefe beträgt jedoch immer 3 m.**



Die Abstandsflächen vor jeder Außenwand haben sich auf dem eigenen Grundstück zu befinden, können sich aber auch zur Hälfte auf öffentliche Flächen erstrecken.

Erstreckt sich die Tiefe der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück, kann der Nachbar die Abstandsflächen zu seinen Lasten auf sein Grundstück übernehmen. Hierfür gibt es ein amtliches [Formular](#).

Garagen- und Stellplatzverordnung

Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) finden Sie über die [Plattform Bayernrecht](#).

Besonders zu beachten sind die Vorschriften über die Zu- und Abfahrten, den Stauraum sowie über den Brandschutz.

Zwischen der Kleingarage bzw. dem Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche hat eine Zu- und Abfahrt von mindestens 3 m Länge zu liegen.

Hindert eine Schranke oder ein Tor die freie Zufahrt zu der Kleingarage bzw. dem Carport, ist ein Stauraum zwischen Schranke/Tor und der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Regelungen über den Brandschutz sind ebenfalls zu beachten. Bitte halten Sie diesbezüglich Rücksprache mit Ihrem [zuständigen Sachbearbeiter im Bauamt](#).

Stellplatzsatzung

Die gemeindliche Stellplatzsatzung kann u. a. abweichende Regelungen von der GaStellV treffen. Im Landkreis Pfaffenhofen gibt es in jeder Gemeinde eine Stellplatzsatzung. Bitte informieren Sie sich über diese Inhalte auf der [Homepage Ihrer Gemeinde](#).

Ihr Ansprechpartner

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Bauverwaltung -
Hauptplatz 22
85276 Pfaffenhofen
E-Mail: bauamt@landratsamt-paf.de
Tel.: 08441 27-0 Fax: 08441 27-271



Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm:

▪ www.landkreis-pfaffenhofen.de
QR-Code links scannen, um direkt auf die Homepage zu gelangen.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Fotos: © Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Herausgeber: Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm
Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Tel.: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
poststelle@landratsamt-paf.de

Ausgabe 2022

Errichtung von Kleingaragen und Carports



Begrifflichkeiten

Kleingarage

Die Nutzfläche bei Kleingaragen beträgt maximal 100 m².

Carport

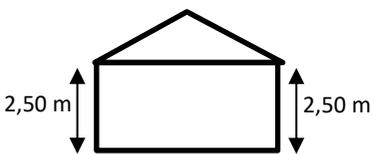
Carports sind Stellplätze mit Schutzdächern und gelten als offene Garagen. Sie können allseitig, drei-, zwei- oder einseitig offen sein.

Ist das Vorhaben genehmigungspflichtig?

Baugenehmigung

Kleingaragen und Carports sind als Einzelvorhaben von der Genehmigungspflicht befreit (=verfahrensfrei), wenn

- sie einen maximalen Brutto-Rauminhalt von 75 m³ aufweisen und nicht im Außenbereich liegen oder
- sie
 - eine maximale Fläche von 50 m² aufweisen,
 - nicht im Außenbereich liegen,
 - an der Grenze eine mittlere Wandhöhe bis zu 3 m gemessen vom natürlichen Gelände besitzen **und**
 - die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze max. 9 m beträgt oder



Beispiel für die Berechnung der mittleren Wandhöhe bei einer Dachneigung von max. 45 °:

$$\frac{2,50 \text{ m} + 2,50 \text{ m}}{2} = 2,50 \text{ m}$$

- sie eine max. Nutzfläche von 100 m² aufweisen, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, der Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe von Kleingaragen/Carports enthält, und dessen Festsetzungen einhalten.

VERFAHRENSFREI BEDEUTET ALLERDINGS NICHT RECHTSFREI!

Handelt es sich bei Ihrer Kleingarage bzw. Ihrem Carport um ein verfahrensfreies Vorhaben, bedeutet das nur, dass Sie **keinen Bauantrag** stellen müssen. Öffentlich-rechtliche Vorschriften sind dennoch einzuhalten (s. Rückseite).

Andere Genehmigungen

Ist das Vorhaben verfahrensfrei, können dennoch Genehmigungen notwendig sein:

- isolierte Abweichung
- isolierte Befreiung
- isolierte Ausnahme
- Erlaubnisse seitens anderer Fachgebiete

Die **isolierte Abweichung** betrifft Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Vorschriften, die aufgrund der BayBO erlassen wurden (z.B. gemeindliche Stellplatzsatzung, Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung). Benötigt die Kleingarage bzw. der Carport eine Abweichung von der BayBO (z. B.

Abstandsflächen nach Art. 6) ist das Landratsamt Pfaffenhofen zuständig. Wird eine isolierte Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung benötigt, so ist hierfür Ihre Gemeinde zuständig.

Der Antrag auf **isolierte Befreiung** bzw. **isolierte Ausnahme** kann bei der jeweiligen Gemeinde gestellt werden, wenn eine Festsetzung eines Bebauungsplans Ihrer Gemeinde nicht eingehalten werden kann bzw. wenn Ihr Vorhaben eine im Bebauungsplan vorgesehene Ausnahme benötigt.

Je nach Vorhaben kann im Einzelfall z. B. eine **wasserrechtliche oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis** notwendig sein. Bitte erkundigen Sie sich hierüber bei dem zuständigen Sachgebiet im Landratsamt.

Welche Unterlagen sind bei einer Genehmigungspflicht einzureichen?

Die nachfolgend aufgelisteten [Unterlagen](#) sind im Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

- Bauantrag
- Ggf. Antrag auf isolierte Abweichung/Befreiung/Ausnahme mit Begründung
- Baubeschreibung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) mit Angaben zu Höhenkoten und Verlauf des natürlichen Geländes an der Grenze

- Ggf. Zustimmung zu Abstandsflächen- oder Abstandsübernahmen
- Berechnungen zur Grundfläche, Geschossfläche, Nutzfläche
- Amtlicher Lageplan (Maßstab = 1:1.000)
- Lageplan mit Einzeichnung und Vermaßung des Bauvorhabens und Eintragung der Abstände zu den Grundstücksgrenzen (Maßstab = 1:1.000)
- Statistischer Erhebungsbogen

Im Einzelfall können weitere Unterlagen gefordert werden.

Auf allen Antragsunterlagen ist die genaue Bezeichnung des Bauvorhabens zu nennen. Auch ist auf allen Plänen die Unterschrift des Bauherrn erforderlich.

Bebauungsplan / Innenbereich / Außenbereich

Ob Ihr Vorhaben zulässig bzw. genehmigungsfähig ist, hängt unter anderem davon ab, in welchem der drei Bereiche Ihr Grundstück liegt:

- Bebauungsplan
- Innenbereich
- Außenbereich

Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans**, sind dessen Festsetzungen einzuhalten.

Geltende Bebauungspläne finden Sie auf der [Homepage Ihrer Gemeinde](#) oder im [BayernAtlas](#) unter dem Thema „Planen und Bauen“.

Das Grundstück liegt im **Innenbereich**, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne Bebauungsplan liegt. Im Innenbereich muss sich das Vorhaben an den Rahmen der Umgebungsbebauung halten (z.B. hinsichtlich der Grundfläche).

Befindet sich das Grundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch im Innenbereich, so liegt es im baulichen **Außenbereich**. Im Außenbereich dürfen durch Kleingaragen und Carports keine öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Baugesetzbuch beeinträchtigt sein.

Unabhängig davon ist eine gesicherte Erschließung erforderlich.