

**Thematik: verfahrensfreie Bauvorhaben,
wie Garagen/Carports, Gartengerätehäuser, Terrassen-
überdachungen, etc... mit masslichen Obergrenzen:**

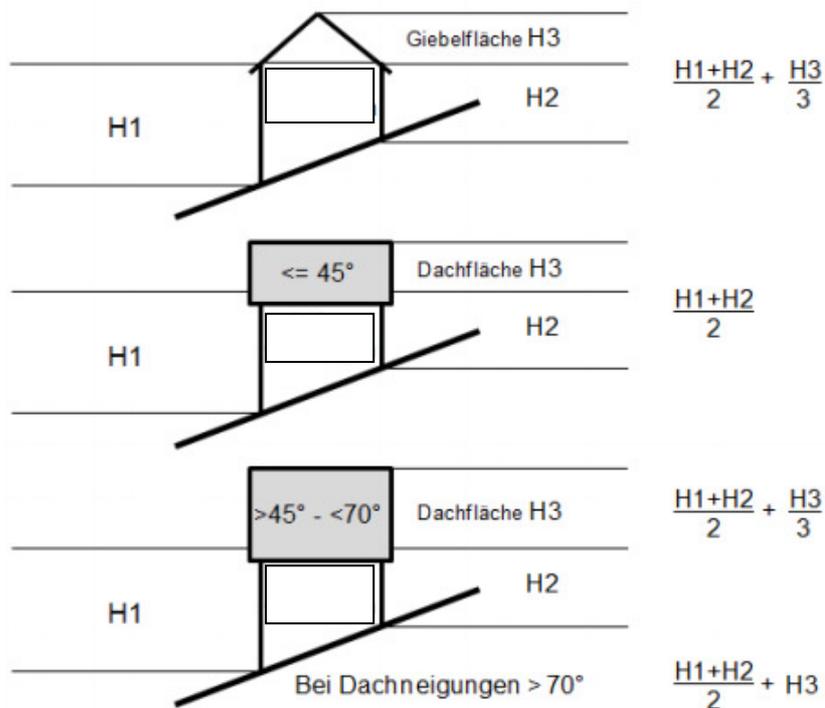
Nach § 62 (1) BauO NRW sind **Gebäude bis zu 75 m³** Brutto-Rauminhalt **ohne Aufenthaltsräume**, also Gebäude zu Abstellzwecken wie z. B. Gartengerätehäuser, genehmigungsfrei. **Dies trifft nicht zu**, wenn sich das Bauvorhaben im **planungsrechtlichen Außenbereich*** befindet, außer es dient einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb. Ebenso genehmigungspflichtig sind Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten.

An Nachbargrenzen oder in Abstandsflächen eines Gebäude (z.B. des Wohnhauses) sind die **Abstellgebäude/räume nur bis 30 m³** Brutto-Rauminhalt privilegiert zulässig. Das heißt, sind diese Gebäude größer als 30 m³, dann muss ein Abstand von 3,00 m zur Nachbargrenze eingehalten werden (75 m³ große Gebäude sind zwar genehmigungsfrei, dürfen aber nicht an der Nachbargrenze errichtet werden (§6 (8) BauO NRW)).

Die maximal zulässige Grenzbebauung auf dem Grundstück ist einzuhalten (siehe Seite 2).

Zusätzlich dürfen Abstellgebäude/räume an der Nachbargrenze eine **mittlere Wandhöhe bis zu 3,00 m** nicht überschreiten. Die mittlere Wandhöhe ist von **jeder Wand** zu ermitteln. Keine der Wände darf die mittlere Höhe von 3,00 m überschreiten.

Die Ermittlung der mittleren Höhe wird senkrecht zur Wand gemessen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Traufseite) oder bis zum oberen Abschluß der Wand (Giebelseite). Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln (siehe Abbildung unten) (§6 (4) BauO NRW):



Ebenso genehmigungsfrei nach § 62 (1) BauO NRW sind **Garagen einschließlich überdachter Stellplätze (Carports)** mit einer mittleren Wandhöhe (Erklärung siehe oben) bis zu 3,00 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m², **dies gilt nicht**, wenn das Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich* errichtet werden soll.

Auch hier ist die mittlere Wandhöhe für alle Wände einzuhalten und die **zulässige Grenzbebauung auf dem Grundstück ist zu beachten.**

Zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 3,00 m Länge eingehalten werden (§ 123 (1) SBauVO), besser noch ein Abstand von 5,00 m Länge, damit ein Fahrzeug vor der Garage geparkt werden kann.

Die **maximale Grenzbebauung** auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen darf insgesamt 15 m nicht überschreiten. Zu einer Nachbargrenze darf insgesamt 9 m gebaut werden. Zur Länge der Grenzbebauung zählt auch der Dachüberstand dazu. Die Länge einer Bebauung an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht auf die maximal zulässige Grenzbebauung von 15 m angerechnet, da die Grenze zur öffentlichen Straße keine Nachbargrenze ist.

Auch **Terrassenüberdachungen** sind nach § 62 (1) BauO NRW genehmigungsfrei, wenn sie eine Fläche bis zu 30 m² und eine Tiefe bis zu 4,50 m nicht überschreiten. Es ist ein Mindestabstand von 3,00 m zur Nachbargrenze einzuhalten.

Bei Doppel- und Reihenhäuser sind Terrassenüberdachungen ohne Grenzabstand zur Grenze des nachbarlichen Doppel-/Reihenhauses genehmigungspflichtig.

Genehmigungsfrei sind **Terrassen** nach § 62 (15e) BauO NRW **als befestigte Flächen**, die ebenerdig oder allenfalls geringfügig erhöht sind, dem Aufenthalt im Freien dienen und nicht durch massive Außenwände abgeschlossen sind. Eine Freistellung greift nur, wenn die Terrasse nicht überdacht ist, wobei ein Sonnenschutz, wie z. B. eine Markise, die Freistellung nicht aufhebt.

Mauern und Einfriedungen sind nach § 62 (7) BauO NRW genehmigungsfrei mit einer Höhe bis zu 2,00 m, **das gilt nicht**, wenn das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich* errichtet werden soll.

Die Höhe bis zu 2,00 m gilt an Nachbargrenzen, so wie an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen. **Es sei denn, es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor**, der bezüglich Mauern und Einfriedungen andere Festsetzungen trifft !

Liegt kein Bebauungsplan vor, ist **das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB zu beachten.**

D.h., gibt es in unmittelbarer Nähe keine ähnlichen Mauern oder Einfriedungen mit gleicher Höhe, dann ist es hier **nicht ortsüblich** in o. g. Ausführung das Grundstück einzufrieden.

Hier ist eine Rücksprache mit dem Bauordnungsamt immer ratsam.

Es ist darauf zu achten, ob sich ihr Grundstück, welches eine Einfriedung erhalten soll, im Einmündungsbereich einer Straße (Sichtdreieck) befindet und durch die Einfriedung eine Sichtbehinderung für den Straßenverkehr entsteht. Auch hier ist die Rücksprache mit dem Bauordnungsamt erforderlich.

Stützmauern bis zu 2,00 m Höhe sind gemäß dem § 62 (7) BauO NRW ebenfalls genehmigungsfrei, außer im planungsrechtlichen Außenbereich. Auch hier ist eine Beratung seitens des Bauordnungsamtes ratsam. Zieht die Stützmauer auch eine Geländeanfüllung/-abgrabung mit sich, wird das Gelände also verändert, bedarf es im Einzelfall doch einer Baugenehmigung, da zusätzlich oftmals eine statische Berechnung erforderlich wird. Stützmauern können Abstandsflächen von 3,00 m auslösen, wenn sie höher als 1,00 m über der Geländeoberfläche sind und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden, z. B., wenn dahinter das Gelände angefüllt wurde (§ 6 (1) Ziffer 1 BauO NRW).

*

Definition Außenbereich:

Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung frei bleiben.

Landläufig wird der Außenbereich als „freie, nicht besiedelte Landschaft“ verstanden. So gehören zum Außenbereich die Flächen einer Gemeinde, die außerhalb eines Bebauungsplangebietes und eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (durchgehende, geschlossene Bebauung) liegen. Der Außenbereich beginnt nach dem letzten Gebäude des Innenbereiches.

Für alle Bauvorhaben im Außenbereich gilt: Sie sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (Gebot größtmöglicher Schonung des Außenbereichs).