

Hinweise zur Baurechtlichen Zulässigkeit von Einfriedungen

Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

Mauern, einschließlich Stützmauern, und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,00 m (über vorhandenem bzw. genehmigtem Gelände des Baugrundstückes) bedürfen keiner Baugenehmigung (§ 62 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW 2018), sofern sich das Baugrundstück nicht im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet. Im Außenbereich sind diese Anlagen stets genehmigungspflichtig (einzige Ausnahme: es handelt sich um offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gem. §§ 35 Abs. 1 Nr. 1 und 201 BauGB dienen). Die Errichtung von Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 2,00 m ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherr*innen trotz Verfahrensfreiheit dazu verpflichtet sind, sämtliche Anforderungen durch öffentlich-rechtliche Vorschriften in eigener Verantwortung einzuhalten. Sollte ein verfahrensfreies Bauvorhaben diese Vorschriften nicht einhalten, ist es unzulässig und müsste zurückgebaut werden.

An dieser Stelle sei auf einzelne Regelungen des Abstandsflächenrechts (§ 6 BauONRW 2018) hingewiesen:

- Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 2,00 m Höhe lösen Abstandsflächen aus, die auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht kann daher eine Grundstückseinfriedung bis zu maximal 2,00 m Höhe (über vorhandenem und genehmigtem Gelände des Baugrundstücks) direkt an der Nachbargrenze errichtet werden. Zu beachten sind hierbei jedoch die planungsrechtlichen Vorschriften, das Einhalten etwaiger Satzungen oder der Ausschluss jeglicher Gefährdung des öffentlichen Verkehrs.
- Sofern mit der Errichtung einer Stützmauer auch eine Geländeauffüllung über 2,00 m Höhe oder mit mehr als insgesamt 30 m² Grundfläche einhergehen, ist die Stützmauer ebenfalls baugenehmigungspflichtig.

Exkurs: Füllen Sie Ihr Gelände an nur einer Stelle Ihres Grundstücks höher als 1 m an, löst die gesamte Anfüllung Abstandflächen aus, so dass die Geländeanfüllung erst mit einem Abstand von 3 m gemessen von der Nachbargrenze beginnen darf.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Ob ihr Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, ergibt sich aus der Lage des Baugrundstücks im Stadtgebiet und den hiermit verbundenen Bestimmungen des Planungsrechtes.

1. Ihr Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB):

Ob Ihr Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, können Sie auf <https://bplan.geoportal.ruhr/> durch Recherche über Straße und Hausnummer erfahren. Liegt Ihr Vorhabengrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, ist es nur zulässig, wenn es den darin getroffenen Festsetzungen entspricht. In einigen Bebauungsplänen gibt es Vorgaben zum Standort, zur Höhe und/oder Gestaltung von Einfriedungen. Die Vorgaben des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Sofern der Bebauungsplan keine Regelungen für Grundstückseinfriedungen enthält, sind ortstypische Einfriedungen, die dem Gebietscharakter entsprechen grundsätzlich zulässig. In begründeten Fällen besteht die Möglichkeit, von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen (§ 31 BauGB). Ob die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, prüft die zuständige Planungsbehörde. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben und auch verfahrensfreien Vorhaben kann ein entsprechender Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung gestellt werden. Innerhalb dieses Antrages ist zu begründen, warum die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden können. Bei „verfahrensfreien Vorhaben“ nutzen Sie hierzu den Vordruck Antrag auf Befreiung/Abweichung/Ausnahme.

2. Ihr Vorhabengrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB):

Liegt kein Bebauungsplan für Ihr Vorhabengrundstück vor und befindet es sich in einem größeren Siedlungszusammenhang, liegt es im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“. Innerhalb dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist eine Einfriedung zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung/des Baugebiets einfügt; sozusagen ortstypisch ist.

3. Ihr Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung:

Mittels einer Gestaltungssatzung werden zum Beispiel die Gestaltung von Gebäuden (u.a. Dachform, Materialien), Grundstücken (u.a. Einfriedigungen, Begrünung) und Werbeanlagen geregelt. Die Gestaltungssatzung gibt den gestalterischen Rahmen vor, in den sich Vorhaben einfügen haben. Die Gestaltungssatzungen sind auf der Homepage der Kreisstadt Unna eingestellt und einsehbar. In begründeten Fällen besteht die Möglichkeit, von einzelnen Festsetzungen der Gestaltungssatzung abzuweichen. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, prüft die zuständige Planungsbehörde. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben und auch verfahrensfreien Vorhaben kann ein entsprechender Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung gestellt werden. Innerhalb dieses Antrages ist zu begründen, warum die Festsetzungen der Gestaltungssatzung nicht eingehalten werden können. Bei „verfahrensfreien Vorhaben“ nutzen Sie für die Beantragung bitte folgenden Vordruck Antrag auf Befreiung/Abweichung/Ausnahme.

4. Ihr Vorhabengrundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB):

Wenn Ihr Vorhabengrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, oder im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles liegt, befindet es sich im Außenbereich. Grundsätzlich sind diese Vorhaben auf das notwendige Maß zu reduzieren und außenbereichsverträglich zu planen und auszuführen. Von besonderem Stellenwert sind hierbei die Belange des Natur- und Umweltschutzes, der Landschaftspflege oder die Vermeidung der Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung sowie schädlicher Umwelteinwirkungen. Einfriedungen im Außenbereich sind grundsätzlich baugenehmigungspflichtig.