

Hinweise zur baurechtlichen Zulässigkeit von Garagen und Carports

Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

Zur Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind u. a. folgende Bestimmungen zu beachten:

1. Gesamtlänge der Grenzbebauung (§ 6 Abs. 8 BauO NRW 2018)

Unter „Grenzbebauung“ sind die nachfolgend aufgeführten baulichen Anlagen zu verstehen, die in dem Streifen von 0 - 3 m zur Nachbargrenze bestehen oder geplant werden:

- Gebäude bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräume, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3m
- Aufzüge zu Tiefgaragen
- Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätze, soweit diese überdacht sind
- gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m entlang einer Nachbargrenze darf die gesamte Grenzbebauung nicht mehr als 9,00 m betragen. Dazu wird die Länge aller an dieser Grenze errichtete baulichen Anlagen addiert. Befinden sich auf einem Grundstück an mehreren oder allen Nachbargrenzen Anlagen ohne Grenzabstand, darf deren Gesamtlänge 15,00 m in Summe nicht überschreiten.

2. Zulässige Wandhöhe (§ 6 Abs. 8 BauO NRW 2018)

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,00 m darf nicht überschritten werden. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche aus bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile.

3. Sonderbauverordnung Teil 5

Zwischen Garagen/Carports und öffentlicher Verkehrsfläche muss grundsätzlich eine Zu- und Abfahrt von 3,00 m Länge vorhanden sein, damit der Fahrer die Straße und den Bürgersteig einsehen kann (§ 123 SBauVO).

Die Gebäudeabschlusswand der Garage ist feuerhemmend oder aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen (§ 131 SBauVO). An dieser Stelle wird auf die Mindestmaße von Stellplätzen und Fahrgassen verwiesen (§ 125 SBauVO).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Ob ihr Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, ergibt sich aus der Lage des Baugrundstücks im Stadtgebiet und den hiermit verbundenen Bestimmungen des Planungsrechtes. Grundsätzlich muss die Erschließung gesichert sein und die Garage/der Carport muss anfahrbar sein.

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

Ob Ihr Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, können Sie auf folgender Homepage 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. Bei der Errichtung von Garagen und Carports ist insbesondere darauf zu achten, dass die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten wird. Diese definiert den Versiegelungsgrad des Grundstückes und errechnet sich aus der versiegelten Fläche (Gebäude, Zufahrten, Garagen, Terrassen etc.) im Verhältnis zur Grundstücksfläche. In einigen Bebauungsplänen gibt es zudem Vorgaben zum Standort der Garagen und Carports in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes; so können Standorte außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Garagen/Stellplätze nicht zulässig sein. Auch dürfen Garagen und Carports nicht in einer Grünfläche oder einer Fläche mit Leitungsrechten errichtet werden. 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 für die Beantragung bitte folgenden den Vordruck Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2018.

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 Ihr Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art (z.B. Wohnen oder Gewerbe) und Maß der baulichen Nutzung (z.B. Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Grundfläche, Grad der Flächenversiegelung), der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bei der Bauweise wird unterschieden zwischen offener Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) und geschlossener Bebauung (zusammenhängende Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand). Die Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, richtet sich nach der Lage der bestehenden Gebäude in der Umgebung auf den Grundstücken. Daraus wird die maximale Bautiefe abgeleitet. Die Eigenart der näheren Umgebung ergibt sich aus den vorhandenen Gebäuden auf den umliegenden Grundstücken und ihren Charakteristiken. Bei der Errichtung von Garagen und Carports ist zudem das Gebot der Rücksichtnahme von Bedeutung. Durch Garagen und Carports und deren Zufahrt dürfen nachbarliche Ruhezeiten in den hinteren Grundstücksbereichen nicht beeinträchtigt werden. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn Ihre Garage oder Carport an den Gartenbereich des Nachbargrundstückes angrenzen.

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 Neubauten einfügen haben. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind einzuhalten. Die Gestaltungssatzungen sind auf der Homepage der Kreisstadt Unna eingestellt und einsehbar. In begründeten Fällen besteht die Möglichkeit, von einzelnen Festsetzungen der Gestaltungssatzung abzuweichen (§ 31 BauGB). 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 des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden können. Bei „verfahrensfreien Vorhaben“ nutzen Sie für die Beantragung bitte folgenden den Vordruck Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2018.

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. Garagen/Carports sind im Außenbereich stets baugenehmigungspflichtig.

Weitere allgemeine Hinweise:

- Die Nutzung des Daches eines grenzständigen Carports oder einer grenzständigen Garage als Dachterrasse ist nicht zulässig.
- Die Zweckentfremdung einer Garage als Abstellraum, Hobbyraum etc. ist genehmigungspflichtig und ohne diese Genehmigung nicht zulässig.
- Bei Garagen, die an der Grundstücksgrenze stehen, ist darauf zu achten, dass Dachüberstände oder Regenrinnen die Nachbargrenze nicht überschreiten. Seitens des Bauservices und des Bauordnungsamtes können nur Auskünfte zu den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes erteilt werden. In eigener Verantwortung sind die Vorgaben des Privatrechts einzuhalten. Beachten Sie hierzu u.a. das Nachbarrechtsgesetz NRW.