

Hinweise zur baurechtlichen Zulässigkeit von Wintergärten und Terrassenüberdachungen

Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

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

1. Abstandflächen

Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind in der Regel mit einer Abstandfläche von 3,00 m zum benachbarten Grundstück zu errichten. Zwischen der Grundstücksgrenze und dem Wintergarten/der Terrassenüberdachung muss also ein Abstand von mindestens 3,00 m bestehen. Die Abstandflächen werden so auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen (§ 6 BauO NRW 2018). Bei Doppelhäusern oder Reihenhäusern gilt abweichend, dass die Terrassenüberdachung/ der Wintergarten entweder direkt an der Grenze ohne Grenzabstand oder mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 3,00 m zu errichten ist, wenn der Nachbar ebenfalls mit Abstand errichtet hat oder dem Vorhabenschriftlich zustimmt.

Sonderfall: Es kann vorkommen, dass die Abstandflächen auf Grund eines atypischen Grenzverlaufs nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können. In einigen dieser Fälle ist die Beantragung einer Abweichung von den Bestimmungen möglich. Diese kann schriftlich mit entsprechendem Antragsformular und den zugehörigen Bauvorlagen (Lageplan gem. § 3 BauPrüfVO mit Darstellung und Vermaßung der Abstandfläche, Ansicht oder Schnitt M. 1:100 mit Angaben zur Höhe des Vorhabens, Nachbarzustimmung) beantragt werden. Zur Klärung, ob in Ihrem Falle eine entsprechende Abweichung möglich ist, wenden Sie sich bitte mit Ihrer Frage an das Bauservicebüro und im Vorfeld an Ihre*n Planer*in.

2. Brandschutz

Die Errichtung eines grenzständigen Wintergartens (d. h. der erforderliche Grenzabstand von 3,00 m wird nicht eingehalten) ist grundsätzlich baugenehmigungspflichtig. Bei der Errichtung eines grenzständigen Wintergartens ist die zum Nachbarn gerichtete Außenwand aus brandschutzrechtlichen Gründen als sogenannte Brandwand bzw. Gebäudeabschlusswand herzustellen (§ 30 BauO NRW 2018).

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 folgender Homepage durch Recherche über Straße und Hausnummer erfahren. Liegt Ihr Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, ist es nur zulässig, wenn es den darin getroffenen Festsetzungen entspricht. Dies können beispielsweise Festsetzungen zur Stellung und Lage der Gebäude auf dem Grundstück, zur Geschossigkeit, Gebäudehöhe und dem Versiegelungsgrad sein. 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 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 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.

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. Der Außenbereich ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Lediglich die gesetzlich definierten privilegierten Vorhaben sind zulässig. Dazu zählen beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung und Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien. Sonstige Vorhaben können ausnahmsweise im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Wohnen ist im Außenbereich daher nur bedingt zulässig. Genehmigt werden

können unter anderem Nutzungsänderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude oder die Neuerrichtung eines abgängigen Wohngebäudes an gleicher Stelle. 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.