

Hinweise zur baurechtlichen Zulässigkeit von Gartenhäusern, Abstellräumen, Lauben, Saunen etc.

Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

Eine wichtige Vorschrift des Bauordnungsrechts ist das Abstandsflächenrecht. Hiernach müssen grundsätzlich vor den Außenwänden oberirdischer Gebäudes Abstände zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Diese werden rechnerisch ermittelt und betragen mindestens 3,00 m. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m³ und unter Einhaltung folgender Voraussetzungen (§ 6 Abs. 8 BauO NRW 2021):

- In dem Gebäude befinden sich keine Aufenthaltsräume oder Feuerstätten.
- Die Mittlere Wandhöhe des Gebäudes beträgt maximal 3,00 m.
- Die maximal zulässige Länge der gesamten Grenzbebauung wird eingehalten: Entlang einer Nachbargrenze darf die Bebauung in Summe nicht mehr als 9,00 m betragen. An allen Nachbargrenzen zusammen darf die Bebauung ein Maß von insgesamt 15,00 m nicht überschreiten. 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 qm³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie
 - Garagen einschließlich Abstellräume, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m
 - Aufzüge zu Tiefgaragen
 - Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätze, soweit diese überdacht sind
 - Gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m

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. 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 von Nebenanlagen/Abstellräumen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie können Standorte außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen für Nebenanlagen und Abstellräume ausschließen. Auch dürfen bauliche Anlagen 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 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 Ihr Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art (z.B. Wohnen oder Gewerbe) und Maß der baulichen Nutzung (z.B. Gebäudehöhe, 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 (wie tief darf das Gebäude von der Straße aus betrachtet im Grundstück liegen) abgeleitet. Die Eigenart der näheren Umgebung ergibt sich aus den vorhandenen Gebäuden auf den umliegenden Grundstücken und ihren Charakteristiken.

Nebenanlagen/Abstellräume müssen sich zudem der Hauptnutzung (dem Hauptgebäude) in ihrer Funktion und Größe Unterordnungen.

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.