

Bau einer Garage oder eines Carports, Bau eines Gartenhauses oder Gewächshauses

Mit der Einführung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW) stellt der Gesetzgeber einige Bauvorhaben gem. § 62 BauO NRW verfahrensfrei (genehmigungsfrei).

Darunter fallen u.a. folgende Gebäude (Auflistung nicht vollständig):

- **Gebäude bis zu 75 m³ brutto Rauminhalt** ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (§ 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB) und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen.
- **Garagen einschließlich überdachter Stellplätze** mit einer **mittleren Wandhöhe bis zu 3 m** und einer **Brutto-Grundfläche bis zu 30 m²**, außer im Außenbereich. Gemeint sind die ersten 30 m² einer Garage/eines überdachten Stellplatzes. Wenn bereits eine Garage oder Carport auf dem Grundstück vorhanden ist, ist die überbaute Grundfläche zu berücksichtigen!

Hinweis:

Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht davon, andere öffentlich-rechtliche Vorschriften einhalten zu müssen.

Bei Verstößen gegen das Bauplanungsrecht, bzw. das Bauordnungsrecht sind die Abweichungen und Befreiungen dennoch genehmigungspflichtig. Dazu zählt insbesondere das Abstandsflächenrecht gem. § 6 BauO NRW 2018.

In diesem Zusammenhang gilt es unter Abs. 8 zu beachten:

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig:

1. Gebäude bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräume, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3m, auch wenn Sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen, dies gilt auch für Garagen, die keine selbstständigen Gebäude sind,
2. Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen mit entsprechender Leistung in Gebäuden nach Nummer 1,
3. Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätze, soweit diese überdacht sind,
4. Aufzüge zu Tiefgaragen,
5. Gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m, Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1 sowie
6. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2,0 m.

Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummer 1 bis 5 darf je Nachbargrenze 9,0 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen 15 m nicht überschreiten.

Infoblatt „Nebenanlagen“ (Garagen etc.)

Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob Ihr Bauvorhaben die Verfahrensfreiheit erfüllt, können Sie per E-Mail eine schriftliche Anfrage unter bauordnungsamt@remscheid.de an die Bauaufsicht senden. Voraussetzung ist die Vorlage eines maßstäblichen Lageplans im Maßstab 1:500 mit Darstellung aller auf dem Grundstück befindlichen Gebäude incl. des geplanten Vorhabens.

Sollte sich herausstellen, dass Ihr Bauvorhaben einer Garage, eines Carports, eines Gartenhauses oder eines Gewächshauses einer Baugenehmigung bedarf, können Sie diese auch ohne die Begleitung eines/r Bauvorlageberechtigten beantragen. Es wird auf § 67 BauO NRW verwiesen.

Dem Bauantrag sind die folgenden Bauvorlagen / Antragsunterlagen in 3-facher Ausfertigung beizufügen:

- **Antragsformular**
(vereinfachtes Genehmigungsverfahren)
- **Lageplan**
(auf Grundlage eines beglaubigten Katasterauszugs) – nicht älter als sechs Monate – im Maßstab 1:500 oder 1:1000, erhältlich beim Vermessungs- und Katasteramt, Theodor-Heuss-Platz 1, 42853 Remscheid
vermessung@remscheid.de
- **Baubeschreibung**
- **Berechnung des umbauten Raumes**
- **Bauzeichnungen**

Darstellung des Vorhabens in Grundriss, Ansichten und Schnitt einschließlich Gründung / Fundamente im Maßstab 1:100.

In den Bauzeichnungen, insbesondere in den Ansichten sind die Geländeverläufe (Bestand und geplant) darzustellen.

Bei Garagen ist der Geländeverlauf der Zufahrt bis zur Straßenkante darzustellen.

Im Grundriss sowie im Lageplan ist die Entwässerungsleitung (Grundleitung) darzustellen

Weitere Nachforderungen hängen vom Einzelfall ab und werden mit der Eingangsbestätigung des Bauantrags bekannt gegeben.

Die Nachforderung fehlender bzw. fehlerhafter Unterlagen durch die Bauaufsicht sind gebührenpflichtig und führen zu verzögerten Bearbeitung der Bauanträge.

Eine Vorabprüfung von Antragsunterlagen durch die Bauaufsicht vor der eigentlichen Antragstellung kann nicht erfolgen.

Hinweise zu den Bauvorlagen

Lageplan

(siehe auch Beispielskizze)

In dem beglaubigten Katasterplan sind folgende Eintragungen vorzunehmen:

- Markierung des Baugrundstückes durch kräftig gestrichelte Umrisslinie
- Kennzeichnung der vorhandenen baulichen Anlagen durch Schrägschraffur
- Eintragung der geplanten Terrassenüberdachung + geplante Regenwasserentsorgung bis zum öffentlichen Kanal. Erkundigen Sie sich ggfs. bei den Technischen Betrieben Remscheid TBR, Abteilung Stadtentwässerung
- Vermaßung des Bauvorhabens (Außenmaße) sowie der Grenzabstände zu Nachbargrundstücken, Straßen, ggf. Vermaßung der Abstände baulicher Anlagen untereinander
- Darstellung der Abstandsflächen (mind. 3,00 m)
- Eintragung aller auf dem Grundstück befindlichen geschützten Bäume und solcher geschützten Bäume auf Nachbargrundstücken, die mit Ihrem Kronenbereich in das Baugrundstück hineinreichen, mit Angabe des Stammumfangs (siehe auch Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid)
- Angaben zu Baulasten auf dem Antragsgrundstück mittels einer Baulastauskunft unter baulast@remscheid.de (sind Baulasten auf dem Grundstück eingetragen ist in der Regel ein amtlicher Lageplan erforderlich)
- Angaben zum Bebauungsplan (falls vorhanden), Auskunft, ob Ihr Vorhaben im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegt, erhalten Sie bei Abholung bzw. Bestellung des beglaubigten Katasterplanes vom Vermessungs- und Katasteramt vermessung@remscheid.de

Beispiel für die Eintragungen in den Katasterauszug (Reihenmittelhaus), für einen Lageplan ohne die Vorgaben aus einem Bebauungsplan:

