

## **Bau einer Terrassenüberdachung, eines Wintergartens (verglaster Anbau) bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3**

---

Mit der Einführung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW) stellt der Gesetzgeber gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1 g BauO NRW den Bau von Terrassenüberdachungen und eingeschossigen Wintergärten verfahrensfrei (genehmigungsfrei).

- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 4,50m, (...) sowie Wintergärten bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3m zur Nachbargrenze.

Hinweis:

Gemeint sind die ersten 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einer Terrassenüberdachung oder eines Wintergartens. Wenn bereits ein Wintergarten oder eine Terrassenüberdachung vorhanden ist und diese erweitert werden soll, ist die überbaute Grundfläche zu berücksichtigen!

Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht davon, andere öffentlich-rechtliche Vorschriften einhalten zu müssen. Dazu zählt insbesondere das Bauplanungsrecht nach dem Baugesetzbuch und das Abstandsflächenrecht gem. § 6 BauO NRW 2018.

Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob Ihr Bauvorhaben die Verfahrensfreiheit erfüllt, können Sie diesbezüglich per E-Mail eine schriftliche Anfrage unter [bauordnungsamt@remscheid.de](mailto: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.

---

### **Wenn eine Terrassenüberdachung der Baugenehmigung bedarf, kann diese auch ohne die Begleitung einer / eines Bauvorlageberechtigten beantragt werden.**

Hinweis:

Für die Beantragung eines Wintergartens mit einer Grundfläche von mehr als 25m<sup>2</sup> ist ein Bauvorlageberechtigter einzuschalten. Es wird auf § 67 BauO NRW verwiesen.

### **Dem Bauantrag sind die folgenden Unterlagen 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](mailto:vermessung@remscheid.de)
- **Baubeschreibung**
- **Berechnung des umbauten Raumes**
- **Bauzeichnungen**  
(Darstellung des Vorhabens in Grundriss, Ansichten und Schnitt) im Maßstab 1:100.
- **Antrag auf Abweichung(en)** (bei Errichtung der Terrassenüberdachung an der Grenze)

Fehlende Bauzeichnungen von Gebäuden können gebührenpflichtig unter [bauaktenarchiv@remscheid.de](mailto:bauaktenarchiv@remscheid.de) angefordert werden.

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

Zur Beantragung verfahrensfreier Terrassenüberdachung an der Grenze (Reihenmittelhaus) sind insbesondere die § 6 und § 30 BauO NRW zu berücksichtigen. Hierzu bedarf es unter Umständen der Erteilung von Abweichungen gemäß § 69 BauO NRW, z. B. bei Errichtung hinter einem Reihenmittelhaus.

Des Weiteren ist dem Bauantrag die Zustimmung der Angrenzer durch Unterschrift auf dem Katasterplan den Antragsunterlagen beizufügen.

### Lageplan

(siehe auch Beispielskizze im Anschluss)

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. 3,00m)
- 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](mailto:baulast@remscheid.de) (sind Baulasten auf dem Grundstück eingetragen ist in der Regel ein amtlicher Lageplan erforderlich)
- Angaben zu einem Bebauungsplan (falls vorhanden), Auskunft, ob Ihr Vorhaben im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegt, erhalten Sie bei Abholung bzw. Bestellung des beglaubigten Katasterplanes vom Katasteramt oder unter [vermessung@remscheid.de](mailto:vermessung@remscheid.de)

## Abweichungen gem. § 69 BauO NRW

Bei Errichtung der Terrassenüberdachung an der Nachbargrenze sind zwei Abweichungen gemäß § 69 BauO NRW zu beantragen:

1. Abweichung von § 6 Absatz 2: Die Abstandsfläche liegt nicht auf dem eigenen Grundstück. (Die Zustimmung der Angrenzer, durch Unterschrift auf dem Katasterplan, ist dem Antrag beizufügen)
2. Abweichung von § 30 Absatz 2 BauO NRW: Verzicht auf Brandwand bzw. Gebäudeabschlusswand

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

