

Bauherren-Info

Stellplätze, Kleingaragen & Stellplatzüberdachungen

nach der neuen Bauordnung (BauO NRW 2018)

Stellplätze

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, also auf dem Grundstück, dienen.

Ihre Herrichtung ist verfahrensfrei, wenn die Fläche einschließlich der Bewegungsflächen (Zufahrten) 100 m² nicht überschreitet, die Stellplätze zum Abstellen von PKW, Motorrädern und Fahrrädern dienen und keine Geländeerhöhungen mit ihr einhergehen. Anspruch besteht regelmäßig darauf, eine ausreichende Zufahrt von 3,00 m Breite zur öffentlichen Verkehrsfläche anlegen zu dürfen.

Notwendige Stellplätze (die den Bedarf für Nutzer und Besucher des Hauptgebäudes decken) müssen eine Breite von mindestens 2,45 m aufweisen (je nach Anfahrbarkeit auch breiter); Behindertenstellplätze müssen mindestens 3,50 m breit sein.

Garagen

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen; bei einer Nutzfläche bis zu 100 m² handelt es sich um Kleingaragen.

Stellplatzüberdachungen (Carports)

Stellplatzüberdachungen (Carports) sind Überdachungen von Stellplätzen ohne Seitenwände.

Bei einer Ausführung mit Seitenwänden handelt es sich um **offene Kleingaragen**, wenn die verbleibenden ins Freie führenden Öffnungen mindestens ein Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben, also maximal zwei Drittel geschlossen sind.



Was muss ich als Bauherr/in beachten?

Nach der zum 01.01.2019 in Kraft getretenen neuen Bauordnung für das Land NRW sind Garagen einschl. überdachter Stellplätze mit einer **mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m** und einer **Brutto-Gesamtfläche bis insgesamt 30 m² nicht** mehr genehmigungsbedürftig (sofern es sich nicht um ein Vorhaben im Außenbereich handelt). Sollte bereits eine Bestandsgarage vorhanden sein, ist diese bei der Flächenermittlung zu berücksichtigen. Die maximale mittlere Wandhöhe gilt für jede Seite, also nicht nur entlang einer Grundstücksgrenze.

Sind diese Werte überschritten, ist ein **Bauantrag** zu stellen oder das Vorhaben kann unter die **Genehmigungsfreistellung** fallen.

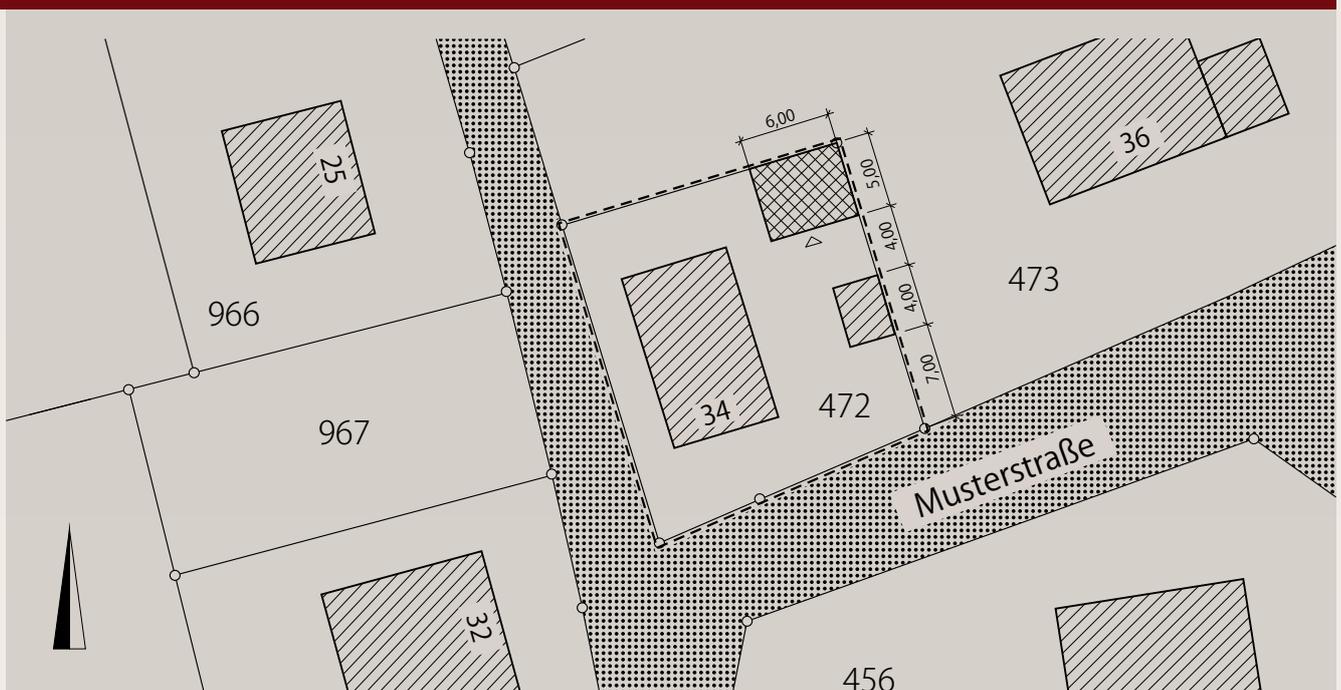
Genehmigungsfreistellung ist nur möglich, wenn das geplante Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt. In diesem Fall ist das Bauvorhaben der Gemeinde unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen

anzuzeigen. Nach Ablauf eines Monats darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden, es sei denn, die Gemeinde teilt der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Bei der Stadt Meschede ist die Bauaufsichtsbehörde für das Freistellungsverfahren zuständig.

Kleingaragen oder Stellplatzüberdachungen (sog. Carports) zählen zu den Gebäuden, für die im Regelfall bei der Bauantragsstellung bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren kein/e Entwurfsverfasser/in (Architekt/in) benötigt wird. Die Bauantragsunterlagen, auch **Bauvorlagen** genannt, müssen aber von solcher Qualität sein, dass die Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit des geplanten Gebäudes eindeutig beurteilen kann.

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die erforderlichen Unterlagen lediglich einzureichen. Eine Prüfpflicht der Gemeinde bzw. Bauaufsichtsbehörde besteht hier nicht.

Beispiel: Auszug aus dem Lageplan M 1:500



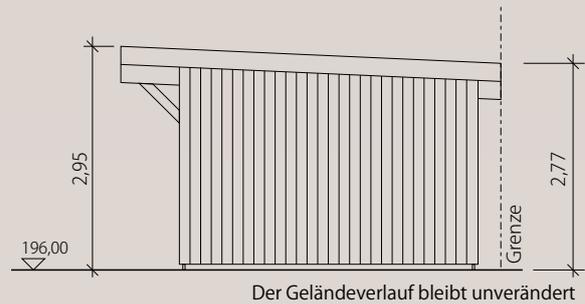
Beispiel: Ansichten M. 1:100

Sowohl beim in zweifacher Ausfertigung einzureichenden Bauantrag (Baugenehmigungsverfahren) als auch im Genehmigungsverfahren sind **folgende Unterlagen** beizufügen:

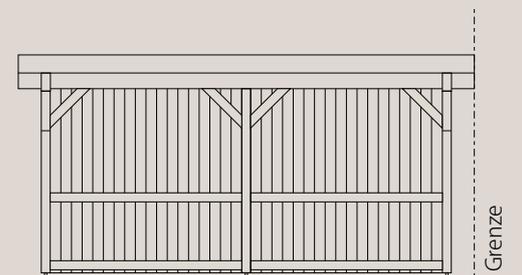
- der Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), nicht älter als 6 Monate
- der Lageplan im Maßstab 1 : 500 oder 1 : 250
 - mit der Angabe des Grundstücks zur Nordrichtung
 - mit Darstellung der Zufahrt
 - Außenmaße des Vorhabens mit Abständen zu Grundstücksgrenzen
 - Zu- und Abfahrten bis zur öffentlichen Verkehrsfläche und Lage der Entwässerungsleitungen
- die formlose Baubeschreibung
- die Berechnung des Bruttorauminhaltes (L x B x H)
- die Bauzeichnungen (keine Skizzen)
 - Grundriss mit Angabe der Maße, der Öffnungen und der Wandstärke
 - Ansichten mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs und der jeweiligen Höhen
 - Schnitt mit Eintragung der Maße jeweils im Maßstab 1 : 100
- der rechnerische und zeichnerische Nachweis der Abstandfläche oder bei grenzständigen oder grenznahen Garagen die Berechnung der mittleren Wandhöhe.

Bitte beachten Sie, dass bei Personengruppen oder Organisationen immer **eine** natürliche Person als Bevollmächtigte/r anzugeben ist!

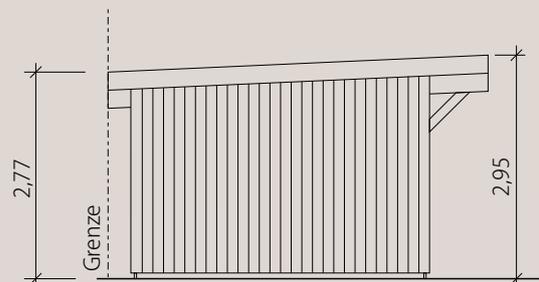
Soweit das Baugrundstück in einem entsprechenden Satzungsbereich liegt, sind die **Festsetzungen des Bebauungsplanes** oder der **Gestaltungssatzung** im Lageplan anzugeben. In einem Bebauungsplangebiet ist zudem die **Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung** beizufügen.



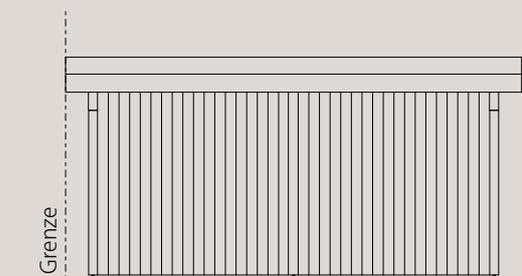
Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden

Ob eine Garage oder Stellplatzüberdachung nicht genehmigungsbedürftig ist, ein Bauantrag gestellt wird oder über eine Genehmigungsfreistellung gebaut werden soll, für alle Fälle gilt:

- Bei einer Errichtung an Nachbargrenzen als **Grenzbebauung** oder als **grenznahe Bebauung** mit einem Grenzabstand bis maximal 3,00 m darf die Gesamtlänge entlang einer Nachbargrenze maximal 9,00 m und zu allen Nachbargrenzen maximal 15,00 m nicht überschreiten. Bei der Ermittlung sind Dachüberstände einzurechnen. Andere grenzständige oder grenznahe Anlagen (Abstellräume, Gerätehäuser) sind in die jeweilige Gesamtlänge mit einzurechnen.
- Die **mittlere Wandhöhe** darf nicht mehr als 3,00 m i. M. über der natürlichen (vorhandenen und nicht aufgeschütteten) Geländeoberfläche an der Grenze liegen.
- Ist die natürliche Geländeoberfläche nicht waagrecht,

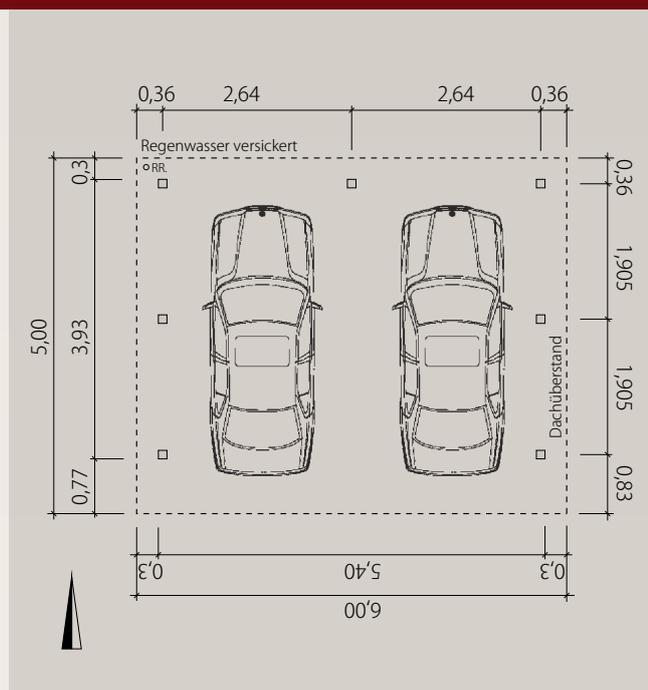
so muss der Geländeverlauf entlang der Grenze unbedingt in der Ansichtszeichnung dargestellt werden.

■ Sonderfall: Garage mit geneigtem Dach

Zur mittleren Wandhöhe werden zu **einem Drittel** die Höhe von Dächern mit einer Dachneigung von **mehr als 70 Grad** hinzugerechnet. Bei **grenzständigen Giebelflächen** ergibt sich die mittlere Wandhöhe aus der Division der Wandfläche durch die Wandlänge. Im Zweifelsfall erkundigen Sie sich bei Ihrer Bauaufsichtsbehörde.

- Zwischen **öffentlicher Verkehrsfläche** und **Garagen** müssen in der Regel Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass die freie Sicht auf Gehweg und den fließenden Verkehr gewährleistet ist.
- Wenn Ihre Garage nicht länger als 9,00 m ist, darf der Bereich, der nicht als Abstellfläche für Ihren PKW genutzt wird, als Abstellraum verwendet werden.

Beispiel: Grundriss



Beispiel: Berechnung

Berechnung der Grundfläche:

$$5,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} = 30,00 \text{ m}^2$$

Berechnung der Nutzfläche:

$$3,93 \text{ m} \times 5,40 \text{ m} = 21,22 \text{ m}^2$$

Mittlere Höhe an der Grundstücksgrenze:

$$\frac{2,95 \text{ m} + 2,77 \text{ m}}{2} = 2,86 \text{ m} < 3,00 \text{ m}$$

$$\frac{2,77 \text{ m} + 2,77 \text{ m}}{2} = 2,77 \text{ m} < 3,00 \text{ m}$$

Berechnung des umbauten Raumes:

$$5,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} \times \frac{2,95 \text{ m} + 2,77 \text{ m}}{2} = 85,80 \text{ m}^3$$