Bauherren-Info

Gerätehütten & Gartenhäuser

nach der neuen Bauordnung (**BauO NRW 2018**)

Errichtung von Gerätehütten und Gartenhäusern

Bei der Errichtung eines Gartenhauses ist zunächst zu unterscheiden, ob es sich um ein **Gebäude ohne Aufenthaltsraum** oder um ein **Gebäude mit Aufenthaltsräumen, Ställen, Toiletten oder Feuerstätten** handelt.

Gebäude ohne Aufenthaltsraum

Das Gebäude ohne Aufenthaltsraum ist typischerweise eine Gerätehütte oder Geräteschuppen, das als Stauraum für z. B. Gartengeräte, Gartenmöbel oder Fahrräder dient und über **keine weitere Ausstattung** zum vorübergehenden Aufenthalt verfügt.

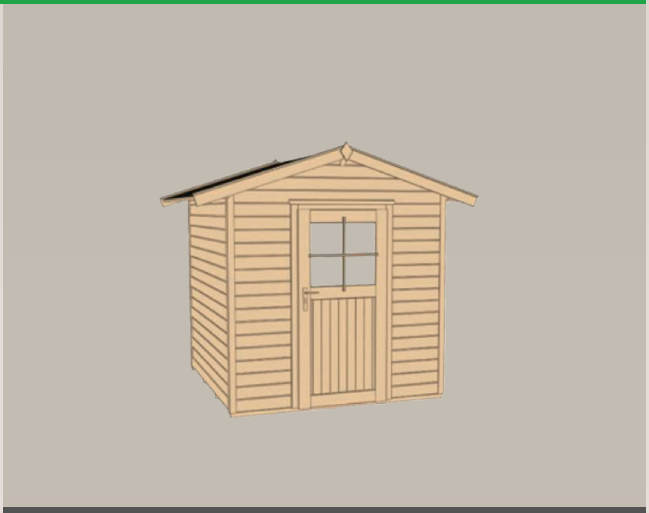
Diese Gebäude können nach § 62 Abs. 1 Nr. 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) **verfahrensfrei** (d. h. ohne Bauantrag / Baugenehmigung) errichtet werden.
Voraussetzung ist, dass sie einen Brutto-Rauminhalt von **75 m³** nicht überschreiten. Für größere Gebäude ohne Aufenthaltsraum ist eine Baugenehmigung erforderlich.
Im Außenbereich gilt die Genehmigungsfreiheit nur, wenn das Gebäude einem land- und forstwirtschaftlichem Betrieb dient.

In den Ferienhausgebieten Mielinghausen/ Erflinghausen und Frenkhausen gelten Sonderregelungen, die im Einzelfall durch die Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde erläutert werden.

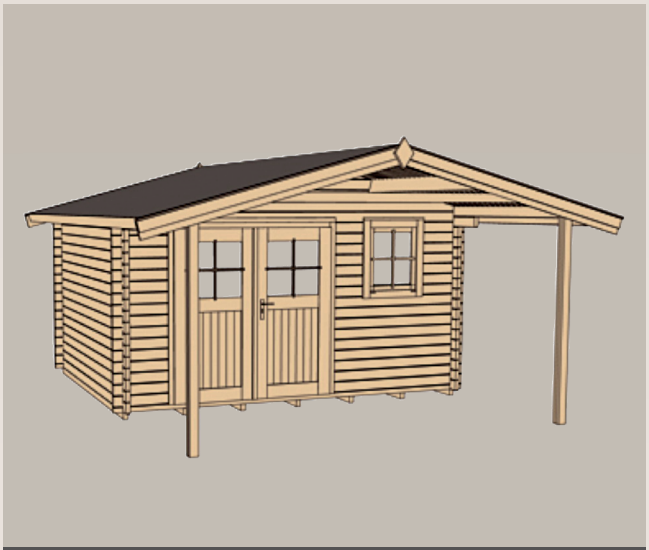
Unter Umständen dürfen die Gebäude ohne Aufenthaltsraum auch ohne Grenzabstand (d. h. auf der Nachbargrenze) errichtet werden. Hier kommt es jedoch auf die Größe des Gebäudes an. Ein Gebäude kann an der Grenze errichtet werden, wenn der **Brutto-Rauminhalt nicht mehr als 30 m³** beträgt und die mittlere Wandhöhe **nicht mehr als 3 m** (§ 6 Abs. 8 BauO NRW 2018).

Hierbei ist auch zu beachten, dass dadurch nicht mehr als 9 m an der Nachbargrenze bebaut ist bzw. insgesamt nicht mehr als 18 m zu allen Nachbargrenzen.

Beispiele



Beispiel für eine Gerätehütte



Beispiel für ein Gartenhaus mit Aufenthaltsraum

Gebäude mit Aufenthaltsräumen

Dies sind typischerweise Gartenhäuser, die über eine entsprechende Ausstattung verfügen (z. B. Fenster zur Belichtung, Ofen zum Heizen, Toilette etc.) und zu einem vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind (auch sog. Party-Hütten).

Für diese Gebäude gelten die formellen Vorschriften der Landesbauordnung, d. h. , es ist ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO NRW 2018 durchzuführen.

Diese Gartenhäuser müssen mit Grenzabstand (i. d. R. 3 m zur Nachbargrenze) errichtet werden.

Für den Bauantrag sind neben dem entsprechenden Vordruck folgende Anlagen in zweifacher Ausfertigung einzureichen:

- der Lageplan (Maßstab 1:500 oder 1:250) mit Einzeichnung und Bemaßung *
- die Bauzeichnungen (Grundriss, Ansichten, Schnitt im Maßstab 1:100/1:50)
- die Baubeschreibung mit Fassaden- und Dachgestaltung (Farben) sowie der Materialien
- Angaben zur Regenwassereinleitung
- die Ermittlung der Nutzfläche und des Brutto-Rauminhaltes
- die Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung (in Bebauungsplangebieten)
- Angabe der Herstellungskosten

* Inhalt des Lageplanes siehe Seiten 3 und 4

Auszug aus der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO)

§ 3 Lageplan

(1) Der Lageplan ist auf der Grundlage eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster (§ 2) zu erstellen. Dabei ist ein Maßstab von mindestens 1:500 zu verwenden. Ein größerer Maßstab ist zu wählen, wenn es für die Beurteilung des Vorhabens notwendig ist. Der Lageplan muss, soweit erforderlich, enthalten

1. seinen Maßstab und die Lage des Baugrundstücks zur Nordrichtung,
2. die Bezeichnung des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke nach Straße, Hausnummer, Grundbuch und Liegenschaftskataster sowie die Angabe der Eigentümerin oder des Eigentümers des Baugrundstücks,
3. die rechtmäßigen Grenzen des Baugrundstücks und deren Längen sowie seinen Flächeninhalt,
4. die Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und die Höhenlage des engeren Baufeldes bezogen auf das aktuelle amtliche Höhenbezugssystem,
5. die Breite und die Höhenlage angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen bezogen auf das aktuelle amtliche Höhenbezugssystem,
6. die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den angrenzenden Grundstücken sowie die genehmigten oder nach § 63 Absatz 2 und 5 BauO NRW 2018 zulässigen, aber noch nicht ausgeführten baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück, bei Gebäuden auch mit Angabe ihrer Geschosszahl, Wand- und Firsthöhen und deren Abstandflächen mit Berechnung,
7. Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716) in der jeweils geltenden Fassung auf dem Baugrundstück und dessen engerer Umgebung sowie geschützte Baumbestände auf dem Baugrundstück,
8. Flächen auf dem Baugrundstück, die von Baulasten betroffen sind, sowie Flächen auf den angrenzenden Grundstücken, die von Baulasten zugunsten des Baugrundstücks betroffen sind,
9. Flächen auf dem Baugrundstück, die mit grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten zu Gunsten der Träger von Hochspannungsleitungen und unterirdischen Leitungen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser belegt sind,
10. Hydranten und andere Wasserentnahmestellen für Feuerlöschzwecke,
11. die Bezeichnung des Bebauungsplanes oder anderer Satzungen nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Darstellung der Baulinien und Baugrenzen und der Flächen auf dem Baugrundstück, für die der Bebauungsplan oder eine andere Satzung besondere Festsetzungen trifft, sowie die Bezeichnung der örtlichen Bauvorschriften,
12. die geplanten baulichen Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der Wand- und Firsthöhen, der Höhenlage der Eckpunkte der baulichen Anlage bezogen auf das aktuelle amtliche Höhenbezugssystem an der Geländeoberfläche, der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bezogen auf das aktuelle amtliche Höhenbezugssystem, der Grenzabstände, der Tiefe und Breite der Abstandflächen, der Abstände zu anderen baulichen Anlagen,
13. die Abstände der geplanten baulichen Anlage zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Grünflächen, zu Wasserflächen und zu Wäldern,
14. die Aufteilung der nicht überbauten Flächen auf dem Baugrundstück unter Angabe der Lage, Anzahl und Größe der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Fahrradabstellplätze, der Zu- und Abfahrten, der Bewegungsflächen für die Feuerwehr, der Kinderspielplätze und der Flächen, die gärtnerisch angelegt werden beziehungsweise mit Bäumen bepflanzt werden sollen sowie
15. die Lage der Entwässerungsgrundleitungen bis zum öffentlichen Kanal oder die Lage der Abwasserbehandlungsanlage mit der Abwassereinleitung.

Auszug aus der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO)

(2) Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder anderer Satzungen nach dem Baugesetzbuch ist der Lageplan für bauliche Anlagen nach Absatz 1 Nummer 6 und geplante bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück durch eine Berechnung ihrer Grundfläche, Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse und ihrer Baumasse zu ergänzen, mit der nachgewiesen wird, dass die festgesetzte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse oder Baumassenzahl eingehalten wird.

(3) Der Lageplan (Absatz 1) und die Berechnungen nach Absatz 2 müssen von einem Katasteramt angefertigt oder von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet werden (amtlicher Lageplan), wenn es beantragt wird oder

1. es sich bei den Außengrenzen des Baugrundstücks nicht um festgestellte Grenzen im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174) in der jeweils geltenden Fassung handelt,
2. die Grenzen des Baugrundstücks und die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken so vermessen sind, dass für die Grenzpunkte Koordinaten in einem einheitlichen System nicht ermittelt werden können, oder
3. auf dem Baugrundstück oder von angrenzenden Grundstücken her Grenzüberbauungen vorliegen,
4. eine Baulast im Sinne von § 18 auf dem Baugrundstück oder eine das Baugrundstück betreffende Baulast auf den angrenzenden Grundstücken ruht.

Wenn besondere Grundstücksverhältnisse, insbesondere in Folge des unübersichtlichen Verlaufs der Grenzen des Baugrundstücks durch Grenzvorsprünge oder Grenzknicke, gegeben sind und die Voraussetzungen für die Anfertigung eines amtlichen Lageplanes nach Satz 1 nicht vorliegen, können der Lageplan nach Absatz 1 und die Berechnungen nach Absatz 2 auch von einer Vermessungsingenieurin oder einem Vermessungsingenieur, die oder der Mitglied einer Ingenieurkammer ist, angefertigt werden; die Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer ist auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen. In allen anderen Fällen können diese Bauvorlagen auch von den Entwurfsverfassenden angefertigt werden.

(4) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Vermessungsingenieurin oder Vermessungsingenieur niedergelassen sind und dort Lagepläne anfertigen dürfen, sind ohne Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer berechtigt, den Lageplan nach Absatz 3 Satz 2 anzufertigen.

(5) Für die Darstellungen im Lageplan sind die Zeichen und/oder Farben der Anlage zu dieser Verordnung und im Übrigen die Planzeichen der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der jeweils geltenden Fassung zu verwenden. Die sonstigen Darstellungen sind, soweit erforderlich, durch Beschriftung zu kennzeichnen. Der Inhalt des Lageplanes ist auf besonderen Blättern darzustellen, wenn der Lageplan sonst unübersichtlich würde.