

# Bauherren-Info

## Terrassenüberdachungen & Wintergärten

nach der neuen Bauordnung (BauO NRW 2018)

### Terrassenüberdachungen

Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 4,50 m verfahrensfreie Vorhaben (§ 62 BauO NRW 2018).

Terrassenüberdachungen sind auf einer Ständerkonstruktion ruhende Überdachungen auf Terrassen, die in der Regel an einer Seite mit einem Gebäude verbunden sind. Sie dienen dem Schutz vor Witterungseinflüssen und Sonneneinstrahlung.

Ebenerdige oder geringfügig erhöhte befestigte Flächen, die für den Aufenthalt im Freien bestimmt sind und nicht durch Wände abgeschlossen sind, sind Terrassen im Sinne des § 62 BauO NRW. Nur Terrassenüberdachungen auf diesen Terrassen sind verfahrensfreies Vorhaben. Überdachungen auf Terrassen auf Dächern sind damit nicht gemeint.

### Wintergärten

Wintergärten sind bis zu einer Brutto-Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Nachbargrenze verfahrensfreies Vorhaben (§ 62 BauO NRW 2018).

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 handelt es sich um oberirdische Gebäude deren Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses in dem ein Aufenthalt möglich ist, nicht über 7,00 m über Geländeoberfläche liegt. In der Regel fallen die typischen Ein- und Zweifamilienhäuser in diese Gebäudeklassen 1 oder 2.

Ein Wintergarten im Sinne des § 62 BauO NRW ist ein verglaster unbeheizter Anbau an einem Gebäude. Es handelt sich also nicht um eine Erweiterung der eigentlichen Gebäudehülle.

### Balkonverglasungen/ Balkonüberdachungen

Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen sind bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche verfahrensfreie Vorhaben (§ 62 BauO NRW 2018).

Ein Balkon ist eine Plattform an einem Gebäude, die über dem Geländeniveau liegt und aus dem Baukörper herausragt. Er kann vom Inneren des Hauses aus betreten werden und wird von einer Brüstung oder einem Geländer eingefasst.



## Genehmigungspflicht:

Sind die oben genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist ein Bauantrag zu stellen oder das Vorhaben kann unter die Genehmigungsfreistellung fallen.

Genehmigungsfreistellung ist nur möglich, wenn das geplante Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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 Bauherrenschaft vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Bei der Stadt Meschede ist der Fachbereich Planung und Bauordnung zuständig.

Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten bis zu 25 qm Grundfläche zählen zu den Bauvorhaben, für die bei Bauantragstellung bzw. in Genehmigungsfreistellungsverfahren kein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser 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 besteht nicht.

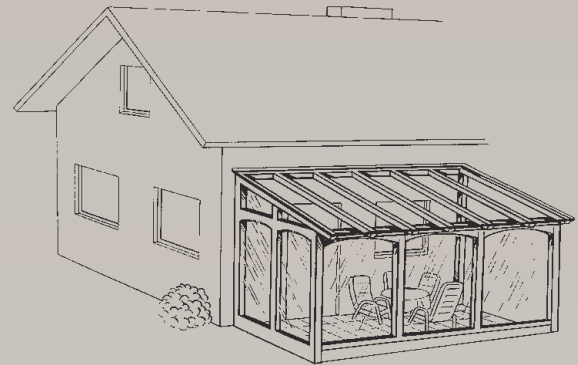
Sowohl beim in zweifacher Ausfertigung einzureichenden Bauantrag als auch beim in einfacher Ausfertigung einzureichenden Genehmigungsfreistellungsverfahren sind **folgende Unterlagen** beizufügen:

- Antragsformular
- der Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), nicht älter als 6 Monate
- der Lageplan im Maßstab 1 : 500 oder 1 : 250
- mit der Angabe zum Baugrundstück mit Nordrichtung
- mit Darstellung der Erschließung mit Entwässerungsleitungen
- mit Darstellung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen
- mit Darstellung der Abstandsflächen
- die Baubeschreibung (Vordruck)
- die Berechnung des Bruttorauminhaltes (L x B x H)
- die Berechnung der Rohbaukosten
- die Berechnung der Herstellungskosten
- die Bauzeichnungen (im Maßstab 1 : 100)
- Grundriss mit Angabe der Maße, der Öffnungen und der Wandstärken
- Ansichten mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs und den jeweiligen Höhen
- Schnitt mit Angabe der Maße, der Dachneigung und der Höhenlagen

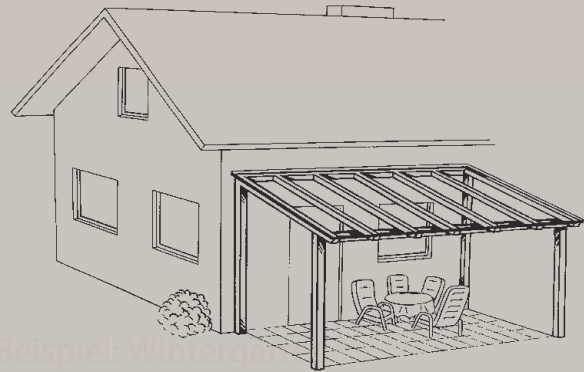
## Beispiele

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

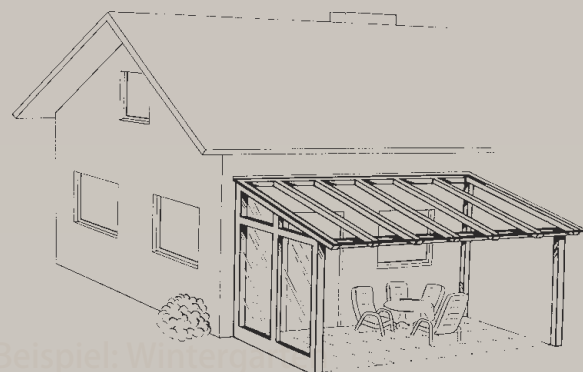
Soweit das Baugrundstück in einem entsprechenden Satzungsbereich liegt, sind die **Festsetzungen des Bebauungsplanes** oder der **Gestaltungssatzung** im Lageplan anzugeben. In einem Bebauungsplangebiet ist zudem die **Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung** beizufügen.



Beispiel für einen Wintergarten



Beispiel für eine Terrassenüberdachung



Beispiel für eine Terrassenüberdachung mit Seitenwand

Nähere Informationen bei:

Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
**Herr Thomas Müller**  
Telefon: 0291 / 205-287  
Email: [thomas.mueller@meschede.de](mailto:thomas.mueller@meschede.de)