

Kontakt:

Sie erreichen uns....

Stadt Lübbecke
Dezernat 3 / Stadtplanung
Bauordnung
Kreishausstraße 2 - 4
32312 Lübbecke
Tel.: 05741 276-0
Fax: 05741 90561
E-Mail: info@luebbecke.de
Homepage: www.luebbecke.de

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag

08.30 bis 12.30 Uhr und
13.30 bis 15.30 Uhr

Freitag

08.30 bis 12.30 Uhr

Außerhalb der oben genannten Öffnungszeiten stehen wir Ihnen gerne nach telefonischer Terminvereinbarung zur Verfügung

Rechtliche Grundlagen:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

§ 65 BauO NRW –Genehmigungsfreie Vorhaben

(1) Die Errichtung oder Änderung folgender baulicher Anlagen, sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 bedarf keiner Baugenehmigung:

Gebäude

1. Gebäude bis zu 30 m³ Bruttorauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches); dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände.

§ 6 BauO NRW – Abstandsflächen

(1) Vor Außenwänden von Gebäuden sind Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Abstandsflächen)...

(5) In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsflächen mindestens 3,00 m betragen.

(11) Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als Garage, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig

- ohne Öffnungen in den der Nachbargrenze zugekehrten Wänden,
- einschließlich darauf errichteter untergeordneter Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Antennenanlagen bis zu 1,5 m Höhe,
- auch, wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an ein Gebäude angebaut werden,
- auch, wenn das Gebäude über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügt.

Die Höhe von Giebelflächen ist bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe zu berücksichtigen. Die Höhe von Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 30 Grad werden der mittleren Wandhöhe hinzugerechnet.

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

Gartenhäuser, Gartengerätehäuser und Baugenehmigungspflicht



Eine Information der Stadt Lübbecke



Stand März 2012

Brauche ich für mein Gartenhaus eine Baugenehmigung?

Ob für Ihre geplante bauliche Anlage eine Genehmigungspflicht besteht, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zunächst ist der Nutzungszweck entscheidend. So kann es von erheblicher Bedeutung sein, ob das Gartenhaus ausschließlich der Unterstellung von Gartengeräten, -möbeln, Fahrrädern pp. dienen soll, oder ob es auch zum (vorübergehenden) Aufenthalt von Personen genutzt wird. Weiterhin ist die Größe (Brutto-Rauminhalt) hinsichtlich einer eventuellen Genehmigungspflicht entscheidend. Des Weiteren ist die Lage der baulichen Anlage auf dem Baugrundstück von Bedeutung. Letztlich kommt es darauf an, ob sich das Baugrundstück im Außenbereich, im Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet. Dieser Leitfaden soll Ihnen die Entscheidung erleichtern, ob das von Ihnen geplante Garten- bzw. Gartengerätehaus auch bauordnungsrechtlich zu verwirklichen ist und damit gebaut werden darf.

Wichtiger Hinweis:

Diese Broschüre kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben und begründet keine Rechtsansprüche. Bei Unklarheiten oder Zweifeln bzgl. der Genehmigungspflicht wenden Sie sich vor der Planung und Realisierung unbedingt an das Dezernat 3, Stadtplanung, der Stadt Lübecke. Man wird Ihnen dort gerne weiterhelfen. Denn beim Bauen ohne erforderliche Baugenehmigung riskieren Sie einen Baustopp, einen Rückbau und ein Bußgeld.

Genehmigungspflicht?

Für kleine Gebäude ohne Aufenthaltsraum ist oft keine Genehmigung erforderlich. Entscheidend dabei ist der Rauminhalt. Der Grenzwert wird in Kubikmetern angegeben. Für den Innen- und Außenbereich von Ortschaften gelten unterschiedliche Regelungen. Ob der geplante Bauort im Innen- oder Außenbereich liegt, kann Ihnen Ihr Ansprechpartner bei der Stadt Lübecke sagen. So ist ein Gartenhaus innerhalb einer Ortschaft erst ab einer Größe von über 30 m³ genehmigungspflichtig, während ein Gartenhaus im Außenbereich, das nicht einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet ist, immer genehmigungspflichtig ist. Der Rauminhalt wird errechnet, indem man die Grundfläche der baulichen Anlage mit der mittleren Höhe multipliziert. Sollten Sie beabsichtigen ein Gartenhaus mit Vordach zu errichten, so wird die gesamte überdachte Fläche (inkl. Vordach) als Grundfläche angesehen.

Grenzabstände?

Die Gesamtlänge aller baulichen Anlagen (Gartengerätehäuser, Garagen, Carports, Abstellräume, Gewächshäuser) im Abstand von bis zu 3,00 m zur Grundstücksgrenze darf das Maß von 9,00 m entlang einer Grundstücksgrenze und von 15,00 m entlang aller Grundstücksgrenzen (ohne Grenzen an öffentlichen Verkehrsflächen) nicht überschreiten. Wenn diese zulässige Grenzbebauungslänge überschritten wird, ist grundsätzlich mit genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Gartenhäusern und Gartengerätehäusern ein Mindestabstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen einzuhalten. Dieses gilt auch, wenn sich das Nachbargrundstück in Ihrem Eigentum befindet. Auch, wenn Ihr Gartengerätehaus an der Grenze zulässig ist, empfiehlt es sich, vorher den Standort mit den betroffenen Grundstücksnachbarn zu besprechen. Damit tragen Sie zur Erhaltung einer guten Nachbarschaft bei.

Bebauungsplan?

Bebauungspläne regeln oft die Zulässigkeit von sogenannten Nebenanlagen, zu denen auch Garten- und Gartengerätehäuser zählen. In den meisten Fällen sind Garten- und Gartengerätehäuser in der Vorgartenfläche, d. h. zwischen Straße und vorderer Hauskante unzulässig. Darüber hinaus finden sich in den meisten Bebauungsplänen weitere Bestimmungen zu möglichen Standorten, Anzahl und Größe von Nebenanlagen. Auch wenn Sie für Ihr Gartenhaus keine Baugenehmigung benötigen bzw. in Bebauungsplangebieten die Stadt Lübecke auf die Beantragung eines Baugenehmigungsverfahrens verzichtet (Genehmigungsfreistellung), so müssen Sie dennoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Ob für Ihr Baugebiet ein Bebauungsplan existiert und welche Festsetzungen dieser für Ihr Grundstück trifft, erfahren Sie bei der Stadt Lübecke, Dezernat 3, Stadtplanung.

Aufenthalt/Wohnen im Gartenhaus?

Wenn Sie beabsichtigen Ihr Gartenhaus mit einer Toilette und / oder Feuerstätte / Heizung auszustatten und wäre es somit zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen geeignet, brauchen Sie auf jeden Fall eine Genehmigung, auch wenn der Rauminhalt unter dem genannten Grenzwert liegt.

Gewächshäuser?

Gewächshäuser sind unabhängig von ihrer Größe in der Regel baugenehmigungspflichtig. Ob das von Ihnen geplante Gewächshaus einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedarf, klären Sie bitte in einem persönlichen Gespräch mit dem Dezernat 3, Bauordnung, ab.

Wintergärten?

Wintergärten sind, wie auch Gewächshäuser, grundsätzlich baugenehmigungspflichtig. Auch beim beabsichtigten Bau eines Wintergartens empfehlen wir die vorherige Kontaktaufnahme mit dem Dezernat 3, Stadtplanung, der Stadt Lübecke.

Überdachungen?

Überdachungen sind ebenso wie Gewächshäuser und Wintergärten baugenehmigungspflichtig. Näheres erfahren Sie bei der Stadt Lübecke, Dezernat 3, Stadtplanung.

Carports / Garagen/ Abstellräume?

Carports, Garagen und Abstellräume sind gemäß der Bauordnung NRW grundsätzlich baugenehmigungspflichtig bzw. anzeigespflichtig. Einzelheiten zum Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren erfahren Sie bei der Stadt Lübecke, Dezernat 3, Stadtplanung.

Kleintierställe?

Kleintierställe sind aufgrund ihrer Nutzungsart nur bis zu einem umbauten Raum von 5 m³ baugenehmigungsfrei. Hierbei ist auf das Volumen der Gesamtanlage (inkl. Voliere oder Zwinger), die gegebenenfalls aus mehreren zusammenhängenden Ställen zusammengesetzt sein kann, abzustellen. Zu den Kleintieren zählen kleine Hunde, Katzen, Hasen, Kaninchen, Hamster, Meerschweinchen, kleine Vögel und Geflügel, nicht aber Pferde, Kühe und Esel. Die Vorschrift zielt auf die häusliche Kleintierhaltung ab und erfasst nicht die erwerbsmäßige Zucht. Bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit erkundigen Sie sich bitte beim Dezernat 3, Stadtplanung, der Stadt Lübecke.

Entwurfsverfasser?

Zur Bauantragsstellung sind diverse Bauvorlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese Bauvorlagen müssen nicht zwingend von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (z. B. Architekt oder Bauingenieur) angefertigt werden. Die eingereichten Bauvorlagen müssen aber grundsätzlich den Anforderungen der Bauprüfverordnung entsprechen. Das Dezernat 3, Stadtplanung, berät Sie gerne hinsichtlich der Anforderungen an die einzureichenden Bauvorlagen und teilt Ihnen mit, welche Bauvorlagen mit Ihrem Bauantrag einzureichen sind.