

## INFOBLATT TERRASSENÜBERDACHUNG I WINTERGARTEN

### Allgemeines

Häufig entstehen erst während der Nutzung eines Gebäudes der Wunsch und Bedarf, eine Terrassenüberdachung oder einen Wintergarten auf dem Grundstück zu errichten. Die vorliegende Information dient dazu, dass nun weitere Vorgehen zu erläutern und das geplante Vorhaben in die unterschiedlichen Begrifflichkeiten einzusortieren.

### Verfahrensfreiheit

Grundsätzlich gilt, dass für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung einer Terrassenüberdachung oder eines Wintergartens eine Baugenehmigung beantragt werden muss. Für einzelne Vorhaben greift jedoch eine Erleichterung, so dass kein Bauantrag erforderlich wird (§ 62 Absatz 1 BauO NRW 2018). Diese sind unter anderem die Errichtung/Änderung/Beseitigung von

- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 4,50 m (gemessen von der Außenwand)  
Terrassen sind befestigte Flächen, die ebenerdig – oder allenfalls geringfügig erhöht bezogen auf das vorhandene Gelände des Baugrundstücks – dem Aufenthalt im Freien dienen, nicht durch massive Außenwände abgeschlossen sind und in direkter Verbindung mit dem Gebäude stehen. Nur die Überdachung solcher ebenerdiger Terrassen ist hier gemeint, nicht die Überdachung von Dachterrassen oder von separaten Freisitzen auf dem Grundstück.
- Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche  
Diese dürfen lediglich als Wetterschutz ausgeführt werden, müssen unbeheizt sein und nicht als Erweiterung der Gebäudehülle erscheinen.
- Wintergärten bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze  
Bei einem sogenannten Wintergarten handelt es sich nicht um eine Erweiterung der Gebäudehülle, sondern ausschließlich um einen verglasten und unbeheizten Anbau.

**Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherr\*innen trotz Verfahrensfreiheit dazu verpflichtet sind, sämtliche Anforderungen durch öffentlich-rechtliche Vorschriften in eigener Verantwortung einzuhalten.**

Sollte ein verfahrensfreies Bauvorhaben diese Vorschriften nicht einhalten, ist es unzulässig und müsste zurückgebaut werden.

Da die rechtlichen Vorgaben vielfältig und mitunter sehr komplex sein können, wird eine Beratung durch eine erfahrene und sachkundige Person – zum Beispiel Architekt oder Bauingenieur – empfohlen.

### **Bauordnung**

T 02303 103-0

F 02303 103-6398

bauordnung@stadt-unna.de

### **Rathaus**

Rathausplatz 1

59423 Unna

### **Servicezeiten**

Do. 09.30 – 11.00 Uhr  
14.00 – 15.30 Uhr

### **Stand**

Juni 2024

### **www.unna.de**

T 02303 103-0

F 02303 103-208

post@stadt-unna.de

poststelle@stadt-unna.de-mail.de

### **Sparkasse UnnaKamen**

DE92 4435 0060 0000 0810 00

WELADED1UNN

### **Gläubiger-ID**

DE19ZZZ00000027660

### **Steuer-ID**

DE124793885

### **Leitweg-ID E-Rechnung**

059780036036-31001-48

In Ausnahmefällen kann für verfahrensfreie Vorhaben, die den materiellen Vorschriften nicht entsprechen, ein „Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung“ gestellt werden (§ 69 BauO NRW 2018). Dies könnte zum Beispiel für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bei geringfügiger Überschreitung der Baugrenzen sein.

Hierfür ist das entsprechende Antragsformular „Anlage I/10 zur Verwaltungsvorschrift zur Verordnung über bautechnische Prüfungen“ zu nutzen. Die für eine Beurteilung notwendigen Unterlagen sind zudem in 2-facher Ausfertigung beizufügen. Eine Orientierungshilfe für die erforderlichen Bauvorlagen finden Sie unter „Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung gem. § 69 BauO NRW“.

Hinweis: bei den o. g. verfahrensfreien Vorhaben handelt es sich um isolierte Einzelmaßnahmen, die nicht in einem zeitlichen, baulichen oder funktionalen Zusammenhang mit einem anderen Vorhaben stehen. Werden sie beispielsweise in Verbindung mit einem genehmigungspflichtigen Vorhaben ausgeführt (Beispiel: Errichtung eines Wohnhauses mit Wintergarten), so sind sie ebenfalls genehmigungspflichtig.

#### Genehmigungspflichtige Vorhaben

Ist das geplante Vorhaben baugenehmigungspflichtig, greifen also die vorgenannten Erleichterungen nicht, so müssen Antragstellende grundsätzlich sogenannte Entwurfsverfassende – zum Beispiel Architekten oder Bauingenieure – beauftragen, die die Planung mit Erfahrung und Sachkunde begleiten. Hierbei sind die Pflichten und Anforderungen der §§ 52 bis 54 und 67 BauO NRW 2018 zu beachten.

Die BauPrüfVO legt fest, welche Unterlagen und Vordrucke genutzt und Inhalte dargestellt werden müssen. Diese sind für die Errichtung einer Terrassenüberdachung oder eines Wintergartens im Wesentlichen:

- **Antrag auf amtlichem Vordruck „Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“**
- **Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck**  
Hierin sind unter anderem Angaben zur Löschwasserversorgung, Entsorgung des Niederschlagswassers, äußeren Gestaltung und Materialien.
- **Auszug aus der amtlichen Basiskarte** im Maßstab 1 :5000 als Übersichtsplan mit Darstellung des Baugrundstücks und der Umgebung im Umkreis von 500 m (erforderlich bei Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB, also für alle Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplangebiet liegen).
- **Beglaubigter Auszug aus der amtlichen Flurkarte** im Maßstab 1 :500  
Dieser darf nicht älter sein als 6 Monate. Der Auszug ist erhältlich beim Katasteramt des Kreises Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna (erforderlich bei Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB, also für alle Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplangebiet liegen).
- **Lageplan** im Maßstab nicht kleiner als 1 :500  
Der Lageplan ist auf Grundlage des aktuellen und beglaubigten Auszuges aus der Flurkarte zu erstellen und muss die das Bauvorhaben erforderlichen

Angaben enthalten (§ 3 BauPrüfVO). Diese sind unter anderem die Darstellung der vorhandenen und geplanten Bebauung, die Grenzen des Baugrundstückes, die Außenmaße des geplanten Bauvorhabens, die Maße zur Lage des Vorhabens sowie die Grenzabstände, die Erschließung, die versiegelten Flächen, die Dachneigung und Firstrichtung, Angaben zur geplanten Gebäudehöhe über vorhandenem Gelände, Darstellung der planungsrechtlichen Vorgaben (bei Vorgaben in Bereichen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes).

- **Bauzeichnungen** im Maßstab 1 :100 (§ 4 BauPrüfVO)  
Das Vorhaben ist in **Grundriss**, **Schnitt** und **Ansichten** mit Angabe der Gebäude- und Geländehöhen darzustellen. Zudem ist die Nutzung des geplanten Gebäudes bzw. der geplanten Räume einzutragen.
- **Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung** bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, zum Beispiel Berechnung der Grundflächenzahl oder der Geschoßflächenzahl (§§ 16 bis 21a BauNVO)
- **Berechnung des umbauten Raumes**  
nach den Außenmaßen zu bestimmen als Länge x Breite x Höhe
- **Angaben zum Artenschutz**  
Auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG wird hingewiesen.
- **Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung**  
Für Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist diese Bilanzierung zu erstellen und beizufügen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind im Lageplan einzutragen.
- Bitte reichen Sie den Antrag mit den erforderlichen Bauvorlagen bis auf Weiteres schriftlich ein, da ein digitales Baugenehmigungsverfahren z. Zt. noch nicht möglich ist. Für die Bearbeitung des Antrages werden die Unterlagen in 3-facher Ausfertigung benötigt.

Die Auflistung ist nicht abschließend. Abhängig von der Grundstückssituation oder der individuellen Planung können weitere Angaben erforderlich werden.

Auf der Internetseite der Kreisstadt Unna finden Sie unter „Schritte zur Baugenehmigung“ ergänzende Informationen zu den erforderlichen Bauvorlagen.

### Formulare

Die für den Antrag erforderlichen Formulare finden Sie im [Serviceportal der Kreisstadt Unna](#).

Informationen zur Artenschutzprüfung sowie zur Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung können über den Kreis Unna ([www.kreis-unna.de](http://www.kreis-unna.de)) bezogen werden.

### Definitionen

- **Brutto-Rauminhalt**  
Der Brutto-Rauminhalt ist das Volumen eines Baukörpers, begrenzt durch die äußeren Begrenzungsflächen des Bauwerkes. Diese werden von der

Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle (Unterseite der Bodenplatte), den Außenkanten der Außenwände und der Oberfläche der Dachhaut gebildet.

- Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks einschließlich seiner konstruktiven Umschließungen, wobei Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen nicht dazu gehören.

- Außenbereich

Der Außenbereich umfasst alle Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen (Innenbereich).

### Exkurs Genehmigungsfreistellung

Im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen kann für die Errichtung einer Terrassenüberdachung oder eines Wintergartens das sogenannte Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 63 BauO NRW 2018) durchgeführt werden. Hierfür ist das entsprechende Formular „[Genehmigungsfreistellung](#)“ zu verwenden; die in dem Vordruck genannten Bauvorlagen sind beizufügen.

Hinweis: Dieses Verfahren ist unter anderem nur anwendbar, sofern das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften nicht widerspricht, das Vorhaben weder einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuches, noch einer Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 bedarf.

### Gesetzesabkürzungen:

BauGB	- Baugesetzbuch
BauNVO	- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BauO NRW 2018	- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018)
BauPrüfVO	- Verordnung über bautechnische Prüfungen
BNatSchG	- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)