

ALLGEMEINE INFORMATIONEN UND HINWEISE ZUR BAURECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT FÜR DIE ERRICHTUNG VON MAUERN EINSCHLIEßLICH STÜTZMAUERN UND EINFRIEDUNGEN

ÖFFENTLICHES BAURECHT

Allgemeine Informationen zur Verfahrensfreiheit und Baugenehmigungspflicht

Mauern, einschließlich Stützmauern, und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,00 m (über vorhandenem bzw. genehmigtem Gelände des Baugrundstückes) bedürfen keiner Baugenehmigung (§ 62 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW 2018), sofern sich das Baugrundstück nicht im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet. Im Außenbereich sind diese Anlagen stets genehmigungspflichtig (einzige Ausnahme: es handelt sich um offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gem. §§ 35 Abs. 1 Nr. 1 und 201 BauGB dienen).

Die Errichtung von Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 2,00 m sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. §64 BauO NRW 2018).

Stützmauern dienen dem Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche. Stützmauern zur Erhöhung oder Absenkung der natürlichen Geländeoberfläche des gesamten Grundstücks oder größerer Teile des Grundstücks sind nicht verfahrensfrei, sondern bedürfen der Baugenehmigung. Weitere Informationen zu dem Thema Stützmauern und Geländeänderungen finden Sie unter dem Themenbereich „Aufschüttungen und Abgrabungen“.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherr*innen auch bei nicht baugenehmigungspflichtigen Vorhaben (sogenannte verfahrensfreie Vorhaben) 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.

Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

An dieser Stelle sei auf einzelne Regelungen des Abstandsflächenrechts (§ 6 BauO NRW 2018) hingewiesen:

- Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht und die höher als 2,00m über Geländeoberfläche sind, lösen sogenannte Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW 2018) aus. Diese werden rechnerisch ermittelt und betragen mindestens 3,00m. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht kann daher

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

eine Grundstückseinfriedung bis zu maximal 2,00 m Höhe (über vorhandenem und genehmigtem Gelände des Baugrundstücks) direkt an der Nachbargrenze errichtet werden. Zu beachten sind hierbei jedoch die planungsrechtlichen Vorschriften, das Einhalten etwaiger Satzungen oder der Ausschluss jeglicher Gefährdung des öffentlichen Verkehrs.

- Ausnahme: Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten sind ohne Höhenbegrenzung in den Abstandsflächen von Gebäuden / baulichen Anlagen zulässig und lösen selbst keine Abstandsflächen aus (§ 6 Abs. 8 Nr. 5 BauO NRW 2018).
- Sofern mit der Errichtung einer Stützmauer auch eine Geländeauffüllung oder -abgrabung über 2,00 m Höhe und mit mehr als insgesamt 30 m² Grundfläche (im Außenbereich gem. § 35 BauGB mit mehr als 400 m² Grundfläche) einhergeht, ist die Stützmauer ebenfalls baugenehmigungspflichtig.

Exkurs: Füllen Sie Ihr Gelände an nur einer Stelle Ihres Grundstücks höher als 1 m an, löst die gesamte Anfüllung Abstandsflächen aus, so dass die Geländeanfüllung erst mit einem Abstand von 3 m gemessen von der Nachbargrenze beginnen darf.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

Ob ihr Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, ergibt sich aus der Lage des Baugrundstücks im Stadtgebiet und den hiermit verbundenen Bestimmungen des Planungsrechtes.

1. Ihr Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB):

Ob Ihr Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, können Sie auf [folgender Homepage](#) durch Recherche über Straße und Hausnummer erfahren.

Liegt Ihr Vorhabengrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, ist es nur zulässig, wenn es den darin getroffenen Festsetzungen entspricht. In einigen Bebauungsplänen gibt es Vorgaben zum Standort, zur Höhe und/oder Gestaltung von Einfriedungen oder zu Geländehöhen und Stützmauern. Die Vorgaben des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Sofern der Bebauungsplan keine Regelungen für Grundstückseinfriedungen enthält, sind ortstypische Einfriedungen, die dem Gebietscharakter entsprechen grundsätzlich zulässig.

In begründeten Fällen besteht die Möglichkeit, von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen (§ 31 BauGB). Ob die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, prüft die zuständige Planungsbehörde.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben und auch verfahrensfreien Vorhaben kann ein entsprechender Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung gestellt werden. Innerhalb dieses Antrages ist zu begründen, warum die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden können. Bei „verfahrensfreien

Vorhaben“ nutzen Sie hierzu den Vordruck [Antrag auf Befreiung/Abweichung/Ausnahme](#).

2. Ihr Vorhabengrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB):

Liegt kein Bebauungsplan für Ihr Vorhabengrundstück vor und befindet es sich in einem größeren Siedlungszusammenhang, liegt es im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“. Innerhalb dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist eine Einfriedung bzw. Mauer zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung/des Baugebiets einfügt; sozusagen ortstypisch ist.

3. Ihr Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung:

Mittels einer Gestaltungssatzung werden zum Beispiel die Gestaltung von Gebäuden (u.a. Dachform, Materialien), Grundstücken (u.a. Einfriedigungen, Begrünung) und Werbeanlagen geregelt. Die Gestaltungssatzung gibt den gestalterischen Rahmen vor, in den sich Vorhaben einzufügen haben. Die Gestaltungssatzungen sind auf der [Homepage der Kreisstadt Unna](#) eingestellt und einsehbar.

In begründeten Fällen besteht die Möglichkeit, von einzelnen Festsetzungen der Gestaltungssatzung abzuweichen. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, prüft die zuständige Planungsbehörde.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben und auch verfahrensfreien Vorhaben kann ein entsprechender Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung gestellt werden. Innerhalb dieses Antrages ist zu begründen, warum die Festsetzungen der Gestaltungssatzung nicht eingehalten werden können. Bei „verfahrensfreien Vorhaben“ nutzen Sie für die Beantragung bitte folgenden Vordruck [Antrag auf Befreiung/Abweichung/Ausnahme](#).

4. Ihr Vorhabengrundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB):

Wenn Ihr Vorhabengrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, oder im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles liegt, befindet es sich im Außenbereich. Einfriedungen, Mauern, Stützmauern im Außenbereich sind grundsätzlich baugenehmigungspflichtig (Ausnahme: offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb dienen); es ist ein Bauantrag im sog. „vereinfachtem Genehmigungsverfahren“ erforderlich. Mauern, Einfriedungen und Stützmauern im Außenbereich sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und außenbereichsverträglich zu planen und auszuführen, von besonderem Stellenwert sind hierbei die Belange des Natur- und Umweltschutzes oder der Landschaftspflege.