

## Neubau Wintergarten

Wenn Sie den Neubau eines Wintergartens anstreben, müssen Sie einen Antrag für den Neubau bei der Kreisverwaltung Cochem-Zell stellen.

### **Leistungsbeschreibung:**

Als Wintergarten bezeichnet man einen Anbau an ein Gebäude oder ein selbständiges Bauwerk, dessen Dach und Seitenwände größtenteils aus Glas bestehen. Der richtig konstruierte Wintergarten nutzt den Glashauseffekt anstelle konventioneller Heizungstechniken zum Erreichen einer Raumtemperatur, die das Überwintern von geeigneten Pflanzen ermöglicht.

Die Errichtung eines Wintergarten ist grundsätzlich baugenehmigungspflichtig. Jedes Vorhaben ist in einem Genehmigungsverfahren auf seine Vereinbarkeit mit der Vielzahl der baurechtlichen Vorschriften hin zu überprüfen.

### **Bauen im Innenbereich**

Liegt das Grundstück nicht in einem ausgewiesenen Baugebiet, ist es in der Regel nur bebaubar, wenn es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dem sogenannten "Innenbereich" liegt. Hier muss sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, zum Beispiel darf kein viergeschossiges Gebäude in einer Straße errichtet werden, in der bisher nur eingeschossige Bauweise vorhanden ist. Die Erschließung muss gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **Bauen im Außenbereich**

Alle Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, gehören zum Außenbereich. Der Außenbereich ist grundsätzlich von jeder Bebauung und wesensfremden Nutzungen freizuhalten, da er in erster Linie der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung der Natur sowie als Erholungsraum der Bevölkerung dienen soll.

Nur bei ganz bestimmten Vorhaben, z. B. solche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder die wegen ihrer besonderen Anforderungen bzw. ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen, kommt die Erteilung einer Baugenehmigung in Betracht. Wenn Sie ein Bauvorhaben im Außenbereich errichten wollen, sollten Sie auf jeden Fall vor einer Planung Kontakt mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufnehmen bzw. die Genehmigungsfähigkeit im Wege einer Bauvoranfrage klären.

### **Bauen innerhalb eines Bebauungsplanes**

Liegt das Grundstück im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, muss der geplante Wintergarten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten.

Folgende Fragen müssen u.a. beantwortet werden: Werden die Baugrenzen beachtet? Ist eine Mindestdachneigung vorgeschrieben? Welche Dachform ist möglich (Pultdach, Satteldach, Flachdach,...)? Gibt es weitere Einschränkungen aufgrund von Hochwassergefahr, einem Gewässer oder einer Verkehrsanlage, Denkmalschutz, ....?

## **Ausnahme/ Befreiung/ Abweichung**

Möchten Sie gerne in einem ausgewiesenen Baugebiet bauen, der von Ihnen geplante Wintergarten passt aber nicht in allen Punkten in den Bebauungsplan, ist unter Umständen die Gewährung einer Ausnahme oder Befreiung von den bauplanungsrechtlichen bzw. die Zulassung einer Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes denkbar. Ausnahmen müssen im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sein. Ist dies nicht der Fall, kann die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere nach Würdigung der nachbarlichen Interessen, eine Befreiung erteilen. Über die Zulassung einer Abweichung entscheiden die Mitarbeiter des Fachbereich Bauen und Umwelt, nachdem sie die betroffene Gemeinde angehört haben.

## **Genehmigungsfreier Wintergarten:**

Unter Umständen dürfen Wintergärten auch ohne Baugenehmigungsverfahren (s. § 62 LBauO) errichtet werden:

*Keiner Baugenehmigung bedürfen zu ebener Erde liegende, unbeheizte Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, mit Ausnahme von Wohngebäuden im Außenbereich.*

Folgendes muss demnach zutreffen:

- Das Vorhaben liegt im Innenbereich d. h. innerhalb der Ortslage,
- der Wintergarten ist unbeheizt und zu ebener Erde liegend,
- er wird an ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 angebaut,
- der umbaute Raum (Grundfläche x Gebäudehöhe) ist kleiner 50 m<sup>3</sup>,
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten,
- zur Nachbargrenze ist ein Mindestabstand von 3 m vorhanden.

Einzelfragen zu Bauvorhaben oder die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks können auch durch Stellung einer Bauvoranfrage geklärt werden. Hinweis: § 8 Abstandsflächen ist grundsätzlich zu beachten.

Wir beraten Sie gerne.

## **Schnellauskunft**

Für eine Schnellauskunft und Ersteinschätzung senden Sie dem Sachbearbeiter bitte einen aktuellen Lageplan mit Eintragung des geplanten Wintergarten sowie ein Digitalfoto der Örtlichkeit per Email zu.

## **Anträge / Formulare:**

Die Bauantragsunterlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Architekten/Ingenieur erstellt und abgezeichnet werden.

Bauvorlageberechtigte Architekten finden sie hier:

[Architektenkammer Rheinland-Pfalz:Architekt/Experte finden](#)

Bauvorlageberechtigte Bauingenieure finden sie hier:

[Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz - Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz](#)

Die Antragsformulare finden sie hier:

[Untere Bauaufsichtsbehörde | Startseite](#)

## **Welche Unterlagen werden benötigt?**

- Katasteramtlicher Lageplan aktuellen Datums (=> Katasteramt Mayen)
- Planunterlagen/Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 (Grundriss, Ansichten, Schnitt)
- Bauantragsformular
- Baubeschreibung

- Berechnung des umbauten Raum (BRI), Wohn-/Nutzflächenberechnung,
- Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ und GFZ)

Von Fall zu Fall können weitere Unterlagen und Nachweise erforderlich sein (z. B. bei Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel, innerhalb eines Bebauungsplangebiet usw..)

Welche Gebühren fallen an?

Für die Baugenehmigung werden Gebühren nach der Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis) erhoben:

lfd. Nr. 1.2.1.1: 4 – 6 v. T. des Rohbauwerts, mind. 60 EUR

**Ansprechpartner:**

**Kreisverwaltung Cochem-Zell**

Fachbereich Bauen und Umwelt, Referat Bau- und Umweltverwaltung, Bauaufsicht

Die Telefonnummern finden Sie unter: [Untere Bauaufsichtsbehörde | Startseite](#)

E-Mail: [bauamt@cochem-zell.de](mailto:bauamt@cochem-zell.de)

**Rechtsgrundlage:**

[BauGB - nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

[BauGB - nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

[Rheinland-Pfalz - BauuntPrüfVO | Landesnorm Rheinland-Pfalz | Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung \(BauuntPrüfVO\) vom 16. Juni 1987 | gültig ab: 01.10.2001](#)

[Rheinland-Pfalz - Anlage 1 BauABehGebV RP 2007 | Landesnorm Rheinland-Pfalz | Anlage 1 - Besonderes Gebührenverzeichnis Bauordnungsrecht | gültig ab: 01.04.2021](#)