


Unbeheizter Wintergarten

Gemäß § 50 Absatz 1 in Verbindung mit der Nummer 1. k) des Anhangs zu § 50 Absatz 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Bruttorauminhalt verfahrensfrei möglich. Dies trifft auf unbeheizte Wintergärten zu.

| | |
|---|--|
|  | Innenbereich und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume und Bruttorauminhalt bis zu 40 m ³ |
|---|--|

Entscheidend ist, dass ein Wintergarten nicht beheizt ist. Sobald ein „Wintergarten“ beheizt ist, handelt es sich nicht mehr um einen Wintergarten im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg, sondern um eine klassische Erweiterung des Wohnraums.

Verfahrensfrei bedeutet, dass der Bauherr keinen Bauantrag stellen oder ein Kennznisgabeverfahren durchführen muss.

Trotzdem müssen auch verfahrensfreie Vorhaben allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Das bedeutet, dass beispielsweise Vorschriften zum Brandschutz oder die Bestimmungen zu den Abstandsflächen, Denkmal-, Wasser- und Landschaftsschutzbestimmungen oder sonstige Vorschriften eingehalten werden müssen.

Auch darf das Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. So ist es möglich, dass ein Bebauungsplan Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche trifft. Gegebenenfalls wäre ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Setzen Sie sich hierfür bitte mit dem Bauamt der Stadt Blaustein in Verbindung.

Abstandsflächen in Sonderfällen

Gemäß § 6 Absatz 1 Nr. 2 LBO dürfen unter anderem Gebäude ohne Aufenthaltsräume als Grenzbebauung, das heißt in den Abstandsflächen anderer Anlagen oder ohne eigene Abstandsflächen, errichtet werden. Solche Gebäude ohne Aufenthaltsräume dürfen eine Wandhöhe bis 3 m und eine Wandfläche bis 25 m² nicht überschreiten.

Wenn Gebäude ohne Aufenthaltsräume ohne eigene Abstandsflächen dennoch einen Abstand zum Nachbargrundstück einhalten soll, dann muss es von der Nachbargrenze mindestens 0,5 m entfernt bleiben.

→ Wandhöhe bis zu 3 m **und**
Wandfläche bis zu 25 m² **und**
Länge entlang einzelner Nachbargrenzen bis zu 9 m und
insgesamt bis zu 15 m

Bau entweder direkt auf die Grenze **oder**
0,5 m Mindestgrenzabstand zum Nachbargrundstück

Die Frage der Zulässigkeit eines Wintergartens als Grenzbebauung ist unabhängig von der Frage zur Verfahrensfreiheit eines Bauvorhabens zu betrachten.

Bei Fragen dürfen Sie sich jederzeit gerne mit der Stadt Blaustein oder der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis in Verbindung setzen.

Allgemeiner Hinweis:

Dieses Merkblatt dient als Hilfestellung und ersetzt keine baurechtliche Prüfung.

Zuständig für die Prüfung von baurechtlichen Verfahren ist die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Stand: November 2021

Stadt Blaustein
Bauamt
07304 802-1301
Bauamt@Blaustein.de