

Radeisen  
Abstandflächen im Bauordnungsrecht Nordrhein-Westfalen



# Abstandflächen im Bauordnungsrecht Nordrhein-Westfalen

Kommentierung mit zahlreichen Abbildungen

von  
Dr.-Ing. Marita Radeisen, Architektin, Berlin

Abbildungen unter Mitarbeit  
von  
MSc. René Radeisen, Projektleiter, Berlin

4. Auflage, 2017

**::rehm**

---

Bibliografische Informationen der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

---

Bei der Herstellung des Werkes haben wir uns zukunftsbewusst für  
umweltverträgliche  
und wiederverwertbare Materialien entschieden.  
Der Inhalt ist auf elementar chlорfreiem Papier gedruckt.

ISBN 978-3-8073-2618-4

E-Mail: [kundenbetreuung@hjr-verlag.de](mailto:kundenbetreuung@hjr-verlag.de)

Telefon: +49 89/2183-7928

Telefax: +49 89/2183-7620

© 2017 ::rehm, eine Marke der Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH

[www.rehmnetz.de](http://www.rehmnetz.de)

Dieses Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Satz: TypoScript GmbH, München

Druck: CPI Clausen & Bosse, Birkstraße 10, 25917 Leck

## Vorwort

### Vorwort

Die neue Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) v. 15.12.2016 (GV. NRW S. 1161) führt auch zu Änderungen im Abstandflächenrecht. Obwohl die meisten anderen Bundesländer die Regelungen der MBO 2002 mit den Änderungen von 2012 übernommen haben, hält NRW weiter an seinen bisherigen Grundsatzregelungen fest. Dementsprechend gab es zahlreiche ablehnende Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung, die eine Übernahme der 0,4 H-Regelung (§ 6 Abs. 5 Satz 1 MBO) als Maß für die Abstandflächentiefe befürworten.

Die Änderungen durch die Novelle BauO NRW 2016 betrifft lediglich einige besondere Regelungen:

- Zur besseren Nutzbarkeit dürfen Vorbauten und vortretende Bauteile bis zu 1,60 m vor die Außenwand vortreten.
- Zwerchhäuser werden vergleichbar den Dachgauben geregelt.
- Solaranlagen werden weiter privilegiert.
- Die erforderliche Tiefe der Abstandfläche von Windenergieanlagen wird verkürzt.
- Bei den Vorschriften zu Grenzgebäuden wird der Schwerpunkt wieder auf Garagen zurückgeführt und andere Grenzgebäude als Gewächshäuser oder zu Abstellzwecken in ihrer Größe beschränkt.
- Neu ist die Möglichkeit des Anbaus von Aufzügen an Bestandsgebäude, die vor dem 1.1.2017 fertiggestellt wurden. Damit soll eine verbesserte Barrierefreiheit erreicht werden, die ein wesentliches Ziel der Novellierung der BauO NRW 2016 darstellt.

Den Wechselbeziehungen zwischen den bauordnungsrechtlichen Abstandvorschriften und den planungsrechtlichen Vorschriften, mit denen Gebäude- und Grenzabstände unter städtebaulichen Gesichtspunkten geregelt werden, wurden in den Vorauslagen dieses Kommentars besondere Aufmerksamkeit geschenkt und bleiben inhaltlich erhalten. Der Kommentar verweist auf alle Entscheidungen, die in den letzten Jahren – vorrangig in NRW – im Zusammenhang mit den abstandrechtlichen Vorschriften ergangen sind, damit sowohl die Entwicklung der Rechtsprechung als auch vergleichbare Fallgestaltungen zur Beurteilung von abstandflächenrechtlich relevanten Situationen herangezogen werden können.

Marita Radeisen

1/2017



## Inhaltsverzeichnis

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	V
Gesetzestext aus der Landebauordnung NRW – Auszug .....	1
Synopse BauO NRW 2000/BauO NRW 2016 .....	7
Begründung zur Novelle BauO NRW 2016 .....	19
<b>Erläuterungen .....</b>	<b>25</b>
Vorbemerkungen .....	25
A Allgemeines .....	33
I. Anforderungen an die Belichtung .....	33
1. Seitlich einfallendes Tageslicht .....	38
2. Abschirmung seitlich einfallenden Tageslichts .....	40
3. Besonnung .....	41
II. Belüftung .....	43
III. Sozialabstand .....	43
IV. Brandschutz .....	45
V. Gestaltung des Ortsbildes .....	45
VI. Nachbarschutz .....	45
B Erforderlichkeit von Abstandflächen ( <b>Abs. 1</b> ) .....	51
I. Definition der Abstandfläche und Rechtswirkung der Regelung ( <b>Abs. 1 Satz 1</b> ) .....	51
1. Lage der Abstandflächen vor den Außenwänden .....	51
2. Oberirdische Gebäude und andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen .....	52
3. Oberirdische Außenwände und Wandteile .....	53
4. Zulässige Überbauung von Abstandflächen .....	53
II. Verzicht auf Abstandflächen nach planungsrechtlichen Vorgaben ( <b>Abs. 1 Satz 2</b> ) .....	56
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen für den Verzicht auf Abstandflächen .....	57
2. Bauweise .....	63
3. Geschlossene Bauweise .....	70
4. Offene Bauweise .....	78
4.1 Art des Hauses – Doppelhaus .....	79
4.2 Art des Hauses – Hausgruppe .....	93
4.3 Rechtliche Sicherung – Anbausicherung .....	94

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
5. Abweichende Bauweisen .....	102
6. Mögliche Abweichungen von den planungsrechtlichen Vorgaben .....	110
7. Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile bei Grenzanzbau .....	116
<b>C Lage der Abstandflächen (Abs. 2 und 3) .....</b>	<b>119</b>
I. Bezug zum Grundstück (Abs. 2 Satz 1) .....	119
II. Abstandflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen (Abs. 2 Satz 2) .....	120
III. Übertragung von Abstandflächen auf andere Grundstücke (Abs. 2 Satz 3) .....	123
1. Anderes Grundstück .....	125
2. Voraussetzungen .....	126
3. Zulässige Überbauung übertragener Abstandflächen .....	126
IV. Überdeckungsverbot (Abs. 3) .....	127
1. Geltung nur für einander gegenüberliegende Wände .....	128
2. Sonderregelung für Gartenhofhäuser .....	130
3. Ausschluss des Überdeckungsverbots für Gebäude und bauliche Anlagen, die in den Abstandflächen zulässig sind .....	132
4. Kein Verzicht auf das Überdeckungsverbot bei übertragenen Abstandflächen .....	132
<b>D Bemessungsregeln (Abs. 4 bis 7) .....</b>	<b>135</b>
I. Das Maß H als Bezugsgröße (Abs. 4) .....	135
1. Allgemeine Bemessungsgrundsätze (Abs. 4 Sätze 1, 2 und 4) .....	135
2. Unterer Bezugspunkt (Abs. 4 Sätze 3, 1. Halbs. und 5) .....	138
3. Oberer Bezugspunkt (Abs. 4 Satz 3, 2. Halbs.) ..	144
4. Berücksichtigung von Dach- und Giebelflächen (Abs. 4 Satz 8) .....	145
5. Besondere Dachformen .....	152
6. Auswirkungen baulicher Veränderungen .....	157

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
II. Tiefe der Abstandfläche ( <b>Abs. 5</b> ) .....	158
1. Das Maß H in Bezug zum Baugebiet ( <b>Abs. 5 Satz 1</b> ) .....	158
1.1 Eingeschränkter Vorrang für den Bebauungsplan .....	158
1.2 Bezug zur Art der baulichen Nutzung .....	159
1.3 Feststellung des Baugebiets .....	160
1.4 Nutzungsgrenzen .....	160
1.5 Nutzungssänderung .....	161
2. Wirkung der Regelungen des <b>Abs. 5 Satz 1</b> im Normalfall .....	162
2.1 Lichteinfallswinkel im Normalfall .....	162
2.2 Bedeutung des Lichteinfallswinkels für die in den Baugebieten zulässigen nutzungen .....	163
3. Wirkung der Regelungen des <b>Abs. 5 Sätze 1 und 2</b> bei Abweichungen vom Normalfall .....	164
3.1 Gebäude unterschiedlicher Höhe .....	164
3.2 Gebäude am Hang .....	166
3.3 Punkthausbebauung .....	166
3.4 Innenhofumbauung .....	169
3.5 Nutzungsgrenzen .....	169
3.6 Überlagerungsfälle .....	171
4. Wandhöhen und Straßenbreiten ( <b>Abs. 5 Satz 2</b> ) .....	173
5. Sondergebiete und angrenzende andere Baugebiete ( <b>Abs. 5 Sätze 3 und 4</b> ) .....	174
6. Von H unabhängige Mindesttiefe der Abstandfläche ( <b>Abs. 5 Satz 5</b> ) .....	175
6.1 Prinzip der 3-m-Regelung .....	175
6.2 Wirkung der 3-m-Regelung .....	176
III. Halbierung der Abstandflächentiefe ( <b>Abs. 6</b> ) .....	176
1. Anwendbarkeit des 16-m-Privilegs bei freistehenden Gebäuden .....	176
2. Anwendbarkeit des 16-m-Privilegs auch bei Grenzanbau .....	189
3. Bedeutung der 3-m-Regelung für die Anwendbarkeit des 16-m-Privilegs .....	195

## Inhaltsverzeichnis

---

		Seite
IV.	Vortretende Bauteile und Vorbauten ( <b>Abs. 7</b> ) .....	195
1.	Untergeordnete Bauteile .....	196
2.	Größere Bauteile .....	200
3.	Bezug zum Planungsrecht .....	202
4.	Auswirkungen baulicher Veränderungen .....	203
V.	Zwerchhäuser ( <b>Abs. 8</b> ) .....	204
E	Besondere Regelungen .....	209
I.	Solaranlagen ( <b>Abs. 9</b> ) .....	209
II.	Andere bauliche Anlagen ( <b>Abs. 10</b> ) .....	210
1.	Wirksamkeit der Absätze 1 bis 7 gegenüber Gebäuden und Nachbargrenzen .....	210
2.	Verhältnis zum Planungsrecht .....	210
3.	Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen .....	211
4.	Windenergieanlagen .....	219
III.	Zulässigkeit von Grenzgaragen, Gewächshäusern und Gebäuden mit Abstellräumen ( <b>Abs. 11</b> ) .....	221
1.	Grenzgaragen und Grenzgebäude .....	221
2.	Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	226
3.	Größenbegrenzung von Grenzgaragen und anderen Grenzgebäuden .....	236
4.	Höhenbegrenzung von Grenzgaragen und anderen Grenzgebäuden .....	237
5.	Längenbegrenzung von Grenzgebäuden .....	238
6.	Mindestabstände zur Nachbargrenze .....	239
7.	Nutzung auf Grenzgebäuden .....	241
IV.	Abweichungsmöglichkeiten für Gebäude und Gebäudeteile auf demselben Grundstück ( <b>Abs. 12</b> )	241
1.	Voraussetzung – keine wesentliche Beeinträchtigung der Belichtung .....	241
2.	Voraussetzung – keine Bedenken wegen des Brandschutzes .....	242
3.	Unterschiedliche Fallgestaltungen .....	243

## Inhaltsverzeichnis

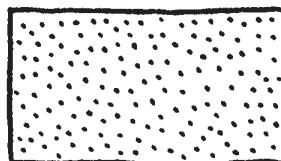
	Seite
V.      Privilegierung vortretender Aufzüge ( <b>Abs. 13</b> ) .....	245
1.    Voraussetzung bestehende Gebäude .....	246
2.    Voraussetzung Abstand Nachbargrenze .....	246
3.    Vortreten vor die Außenwand .....	246
VI.     Nachträgliche Wärmeschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle ( <b>Abs. 14</b> ) .....	248
1.    Abweichungen bei nachträglicher Bekleidung von Außenwänden bestehender Gebäude .....	248
2.    Abweichungen bei nachträglicher Bekleidung von Dächern bestehender Gebäude .....	249
VII.    Änderungen bestehender Gebäude ( <b>Abs. 15</b> ) .....	251
1.    Zulässige Bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude ( <b>Abs. 15 Satz 1</b> ) .....	252
2.    Abweichungsgenehmigung für bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude ( <b>Abs. 15 Satz 2</b> ) .....	256
VIII.   Abweichungen für überwiegend bebaute Gebiete ( <b>Abs. 16</b> ) .....	260
1.    Zweck der Regelung .....	260
2.    Überwiegend bebautes Gebiet .....	261
3.    Anwendbarkeit des <b>Abs. 16</b> im unbeplanten Innenbereich .....	261
4.    Anwendbarkeit des <b>Abs. 16</b> im Geltungsbereich eines Bebauungsplans .....	266
5.    Entgegenstehende Gründe .....	267
6.    Gestatten oder Verlangen einer Abweichung	268
Stichwortverzeichnis .....	271

## Hinweise

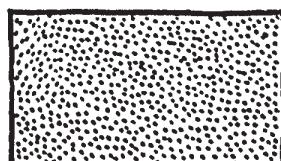
---

### Hinweise zu den Abbildungen

Bei den Abbildungen handelt es sich überwiegend um Baukörperdarstellungen in vereinfachter Perspektive. Die Abstandflächen sind dabei regelmäßig durch Punktraster hervorgehoben.



Überlagern oder überdecken sich Abstandflächen, so sind die entsprechenden Flächen durch ein dichteres Punktraster gekennzeichnet.



Es handelt sich dabei überwiegend um Flächen, die sich im Sinne des Abs. 3 Halbsatz 2 Nr. 1 zulässigerweise überdecken, gelegentlich aber auch um Flächen mit unzulässiger Überdeckung (z. B. Abb. 6.3.1). Näheres ergibt sich aus den erläuternden Bildunterschriften.

In den Abbildungen 6.0.1, 6.0.2, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.16.6, 6.16.7, 6.16.8, 6.16.9 wird die Punktrasterung abweichend nicht für die Darstellung von Abstandflächen, sondern von Verschattungsflächen verwendet.

Soweit Bebauungspläne oder Bebauungsplanausschnitte in den Abbildungen dargestellt werden, werden die Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 verwendet. Die Punktrasterung wird dann gemäß Nr. 6.1 Anlage zur Planzeichenverordnung zur Darstellung von Straßenverkehrsflächen verwendet (z. B. Abb. 6.1.8).