

# **Hinweise zu §§ 6 und 73 BauO NRW**

(Stand 15.01.2010)

Die folgenden Hinweise sollen den am Bau Beteiligten und den Bauaufsichtsbehörden die Anwendung der neuen Abstandflächenvorschriften erleichtern. Sie informieren über die aktuelle Rechtsprechung und beantworten Fragen, die zur Anwendung der §§ 6 und 73 BauO NRW an das MBV gestellt worden sind.

Diese Hinweise werden regelmäßig aktualisiert und ergänzt.

## **§ 6 BauO NRW**

### **zu Absatz 1**

#### **1.1 Grundsatz**

Vor Anwendung des § 6 ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zu klären. Mit Bundesrecht wäre es nicht vereinbar, wenn das landesrechtliche Bauordnungsrecht entgegen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben Anforderungen an ein Bauvorhaben stellen würde. (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.1.1995 - 4 B 197/94, BRS 57 Nr. 131). Dabei ist auch das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Hält ein Vorhaben die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 6 BauO NW (a.F.) ein, bedeutet dies regelmäßig, dass damit das Vorhaben nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstößt. (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 13.09.1999, 7 B 1457/99, BauR 2001, 917 – 918). Dies soll nach dem Willen des Gesetzgebers unverändert bleiben (Vgl. Begründung in LT-Drucksache 14/2433, Seite 11, I. Allgemeines). Allerdings führt unabhängig davon, ob der bauordnungsrechtliche Mindestabstand eingehalten ist oder nicht, eine nur im Wege der Planung auffangbare Beeinträchtigung zur Verletzung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme, z.B. wenn bei einer Hinterlandbebauung eine vorhandene Ruhelage gestört wird. (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.6.2007, 4 B 8.07, ZfBR 2007, 687-688).

#### **1.2 Oberirdische Gebäude**

Sobald Gebäude auch nur teilweise über die Geländeoberfläche hervortreten, müssen sie grundsätzlich Abstandflächen einhalten.

#### **1.3 überbaubare Grundstücksfläche**

##### **1.3.1**

Was überbaubare Grundstücksfläche ist, bestimmt sich nach Planungsrecht. Nur für die Errichtung von Garagen ausgewiesene Flächen sind keine überbaubaren Grundstücksflächen.

Bauliche Anlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche fallen grundsätzlich weder unter Absatz 1 Satz 2 Buchstabe a) noch unter Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b), außer in den unter 1.3.2 aufgeführten Sonderfällen. Dies gilt insbesondere für Ne-

benanlagen, die nach § 23 Absatz 5 Bau NVO auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zugelassen werden.

### 1.3.2

Gemäß Urteil des OVG NRW vom 22.8.2005 - 10 A 3611/03, BRS 69 Nr. 91 - gelten die planungsrechtlichen Vorgaben zur Bauweise auch für Gebäudeteile, die nach § 23 Bau NVO als geringfügige Überschreitung von Baugrenzen oder Baulinien gestattet werden oder die durch Befreiung nach § 31 BauGB auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zugelassen werden.

## 1.4 gegenüber Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen sind alle Grenzen eines Grundstücks, also auch die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche.

„Gegenüber“ einer Grundstücksgrenze liegt eine Wand auch dann, wenn sie nicht parallel zu ihr verläuft, sondern in einem Winkel von weniger als 90 ° zur Grenze steht.

Die Rechtsfolge nach Absatz 1 bezieht sich immer nur auf die jeweilige Grenze, nicht auf das gesamte Grundstück.

## 1.5. zwingende planungsrechtliche Vorgaben

### 1.5.1

Absatz 1 Satz 2 Buchstabe a) ist nicht auf Fälle von Grenzbebauung beschränkt. Absatz 1 Satz 2 Buchstabe a) betrifft alle Fälle, in denen die Abstandfläche nicht oder nicht vollständig auf eigenem Grundstück ohne Verstoß gegen das Planungsrecht bereitgestellt werden kann, z. B.:

- wegen festgesetzter geschlossener Bauweise,
- wegen festgesetzter abweichender Bauweise,
- wegen zwingender Vorgaben aus der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB,
- wegen festgesetzter Baulinie und zwingend festgesetzter Gebäudehöhe/Geschosszahl).

Kann auf der Baulinie unter Einhaltung der Abstandflächen gebaut werden, z. B. indem die planungsrechtlich zulässige (aber nicht zwingend vorgeschriebene) Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wird, ist Absatz 1 Satz 2 Buchstabe a) nicht anwendbar. Nach § 22 Absatz 3 BauNVO kann von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden, wenn die vorhandene Bebauung dies erfordert. Sofern trotz festgesetzter geschlossener Bauweise Außenwände nicht grenzständig errichtet werden, sind die nach § 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 ff. BauO NRW zu bemessenden Abstandflächen einzuhalten (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 29.5.2008, 10 B 616/08, justiz-online – [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de)).

### 1.5.2

Aus planungsrechtlichen Bestimmungen kann sich ergeben, dass gegenüber derselben Grundstücksgrenze teilweise in offener, teilweise in geschlossener Bauweise gebaut werden muss (abweichende Bauweise). Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich hier alleine nach den jeweiligen planungsrechtlichen Vorgaben; Abstandflä-

chen sind gegenüber solchen Grundstücksgrenzen nur dort einzuhalten, wo das Planungsrecht dies verlangt (z. B. in Bereichen festgesetzter offener Bauweise).

Abstandserfordernisse aus brandschutzrechtlichen Vorgaben bleiben unberührt.

## 1.6 nicht zwingende planungsrechtliche Vorgaben

### 1.6.1

Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b) betrifft alle Fälle, in denen planungsrechtlich sowohl grenzständig, als auch mit Abstandfläche gebaut werden darf, z. B.:

- bei Doppelhäusern oder Hausgruppen in ausgewiesener offener Bauweise (soweit nicht im Bebauungsplan ausgeschlossen)
- in einer Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB), die sowohl offene als auch geschlossene Bauweise zulässt
- in Bebauungsplänen ohne Festsetzungen über die Bauweise.

§ 6 Abs. 1 Satz 2 Buchst. b) BauO NRW lässt es lediglich zu, dass grenzständig gebaut oder ein Abstand eingehalten wird. Wird ein Bauvorhaben teilweise ohne Abstand, teilweise mit Abstand zum Nachbargrundstück errichtet, ist für die Außenwände, die mit Abstand errichtet wurden, der insoweit erforderliche Abstand nach den allgemeinen Regelungen des § 6 BauO NRW zu ermitteln (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 12.11.2007, 7 B 1354/07, justiz-online – [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de)). Nur Außenwandteile die auf der Nachbargrenze stehen, unterfallen dem Anwendungsbereich des § 6 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b) BauO NRW. Daraus folgt, dass auch Dachaufbauten, die nicht als Bestandteile des Daches i.S. von Abs. 4 Satz 6 Nr. 2 anzusehen sind, Zwerchgiebel oder vor die Vorder- oder Rückfront vorspringende Bauteile – wie Balkone, Dachterrassen oder vorgebaute Treppenhäuser, soweit sie nicht unter die erleichternden Vorschriften des Abs. 7 fallen – seitliche Abstandflächen einhalten müssen (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 17.07.2008, 7 B 195/08, justiz-online – [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de)).

### 1.6.2

Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b) ist auf Fälle gemeinsamer Grenzbebauung beschränkt. Ein Vorhaben im nachbarlichen Einvernehmen wechselseitig zwar mit Grenzabstand, aber mit geringeren als den vorgeschriebenen Abstandflächen zu bauen, ist nicht nach Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b) zulässig.

### 1.6.3

Es werden keine Anforderungen mehr gestellt, wie der beiderseitige Grenzanbau zu sichern ist. Die Sicherung kann nach Wahl des Bauherren oder der Bauherrin durch Baulasteintragung, Grundbucheintragung, aber auch durch vertragliche Vereinbarung unter den Nachbarn erfolgen. Entsprechende Verpflichtungserklärungen der Eigentümer beider Grundstücke auf den Bauvorlagen sind ausreichend. Wird eine Sicherung durch Baulasteintragung beantragt, hat die Bauaufsichtsbehörde eine ordnungsgemäße Verpflichtungserklärung entgegenzunehmen und einzutragen.

Die Anforderungen an den Inhalt der Verpflichtungserklärungen sind unverändert. Da solche Erklärungen über die Dauer einer Baugenehmigung von 3 Jahren hinaus wirken, sind sie daher nur dann ausreichend, wenn sie unverändert auch in das Baulastenverzeichnis eingetragen werden könnten. Insbesondere ist eine reine „Einverständniserklärung“ nicht ausreichend; der Angrenzer muss sich vielmehr ausdrück-

lich zum Grenzanbau verpflichtet. Es bleibt unverändert den Parteien (wie bei Eintragung einer Baulast) unbenommen, sich auf Einschränkungen bis hin zur Beschränkung auf konkrete Vorhaben zu verständigen. Die Anbau-Verpflichtung geht in Fällen einer Veräußerung eines Grundstückes auf den Rechtsnachfolger über.

Der Bauherr hat die Sicherung nachzuweisen. Kommt ein Bauvorhaben nicht zur Ausführung muss bei Beantragung eines anderen Bauvorhabens erneut die Anbau-Verpflichtung nachgewiesen werden, wenn sie nicht durch Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit dinglich gesichert wurde.

Ein auf der Grenze vorhandenes Gebäude von hinreichendem städtebaulichem Gewicht gilt nach der Rechtsprechung als Sicherung (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 17.8.2005, 7 B 1288/05, BRS 69 Nr. 130). Ist auf dem Nachbargrundstück die Errichtung z.B. eines Wohnhauses beabsichtigt, muss an das ohne Grenzabstand errichtete (Nachbar-) Gebäude angebaut werden, da in der offenen Bauweise ein einseitiger Grenzanbau unzulässig ist (Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.02.2000 4 - C 12/98, BRS 63 Nr. 185). Dies bleibt durch die Gesetzesänderung unverändert (auch, was die von der Rechtsprechung insoweit entwickelten Kriterien angeht).

## **zu Absatz 4**

### **4.1. Wandhöhe**

Die Regelungen zur Ermittlung der Wandhöhe sind im geänderten Gesetzestext unverändert aus der vorausgegangen Fassung übernommen worden.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die auf dem Baugrundstück selbst "festgelegte" Geländeoberfläche, nicht das Geländeniveau auf dem Nachbargrundstück. Einem Bauherrn kommt daher die tiefere Lage seines Grundstücks gegenüber dem Nachbargrundstück abstandflächenrechtlich grundsätzlich nicht zugute. (Vgl. OVG NRW, 7 A 3025/04, justiz-online – [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de))

### **4.2. Abgrabungen**

Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen (Absatz 4 Satz 5), bleiben bei der Ermittlung der Abstandfläche außer Betracht. Dies betrifft vor allem Tiefgaragenzufahrten, Zugänge und Abgrabungen für die Belichtung von Kellerfenstern. Die Wandhöhe ist in solchen Fällen daher auf der Grundlage der Geländeoberfläche vor der Abgrabung zu ermitteln.

Die Regelung hat keine Auswirkungen auf die Berechnung der Geschossigkeit.

Abgrabungen, die einen Teil des Baukörpers selber darstellen, weil sie technisch und funktionell diesem dienen, sind nach der Rechtsprechung keine Veränderungen der Geländeoberfläche i. S. des § 9 Absatz 3 BauO NRW und blieben auch bisher schon bei der Ermittlung der Wandhöhe außer Betracht (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 8.8.1995 – 7 B 1831/95, n.v.).

Im Übrigen sind Abgrabungen regelmäßig Veränderungen der Geländeoberfläche i. S. des § 9 Absatz 3 BauO NRW. Diese Bestimmung ist nicht nur Ermächtigung für die Bauaufsichtsbehörden, Veränderungen der Geländeoberfläche zu verlangen, sondern auch normative Vorgabe für die Zulässigkeit von Geländeänderungen (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 25.9.1996 – 7 B 1981/96, justiz-online, www.justiz.nrw.de). Die Zulässigkeit von Abgrabungen bestimmt sich daher nach § 9 Absatz 3.

Verstoßen Abgrabungen bereits gegen die Voraussetzungen des § 9 Absatz 3, stellt sich die Frage nach der Einhaltung von Abstandflächen nicht.

#### 4.3 Dachaufbauten

Ob ein Bauteil im Einzelfall ein Dachaufbau im Sinne des § 6 Abs. 4 Satz 5 Nr. 2 BauO NRW ist, hängt davon ab, ob er bei wertender Betrachtung (noch) als Bestandteil des Daches anzusehen ist oder ob er als weitgehend selbstständiger Bauteil in Erscheinung tritt. Als mögliche Kriterien für die vorzunehmende Wertung kommen beispielsweise in Betracht:

- die Unterordnung des Dachaufbaus nach Ausmaß und Gestaltung im Verhältnis zum Dach,
- die Funktion des Dachaufbaus und
- der Umfang der zusätzlichen Auswirkungen, die der Dachaufbau auf die durch die Abstandflächenvorschriften geschützten Belange haben kann.

Erweist sich danach ein Dachaufbau als ein vom Dach losgelöster selbstständiger Bauteil, sind seine äußeren Begrenzungen - einschließlich etwaiger Fensterfronten - regelmäßig als Außenwände oder als Teil von Außenwänden des Gebäudes anzusehen, die eigene Abstandflächen nach § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW auslösen (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 13.01.2004 – 10 B 1811/03 - BRS 67 Nr 127).

## zu Absatz 5

### 5.1 Gewerbe- und Industriegebiete

Gewerbe- und Industriegebiete sind nicht nur die in einem Bebauungsplan ausgewiesenen, sondern auch faktische Gewerbe- und Industriegebiete (§ 34 Absatz 2 BauGB). Die verringerte Tiefe der Abstandflächen (0,25 H) gilt hier nunmehr auch dann, wenn sich in den Gebäuden auch Aufenthaltsräume befinden.

### 5.2. Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Abstandflächentiefe

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 besteht für Gemeinden nunmehr die Möglichkeit, nach § 9 Absatz 1 Nr. 2a) BauGB aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandflächen festzusetzen. Eine solche Festsetzung betrifft alleine die in § 6 Absätze 5 und 6 festgelegten Tiefen der Abstandflä-

chen. Dagegen berechtigt die Festsetzungsmöglichkeit nicht dazu, eine von der Landesbauordnung abweichende Ermittlung des Maßes „H“ vorzuschreiben.

## **zu Absatz 6**

### **6.1 Grundsatz**

Bis zu einer Länge von 16 m genügt die verringerte Tiefe der Abstandfläche. Das Maß von 16 m bezieht sich auf die Länge von Wänden. Bei der Ermittlung ist die Länge aller einer Grundstücksgrenze gegenüberliegenden Wände zu addieren, soweit sie  $0,8 H$  nicht einhalten (siehe Abb. 6.1). Nach § 6 Abs. 6 Satz 1 BauO NRW n.F. (BauO NW 2006) sind sämtliche zu einer Grundstücksgrenze ausgerichteten Außenwände eines Gebäudes von zusammen nicht mehr als 16 m insoweit privilegiert, als vor ihnen als Tiefe der Abstandfläche eine Abstandfläche von  $0,4 H$ , mindestens jedoch 3 m ausreicht. (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 12. April 2007, 7 B 461/07, BauR 2007, 1023-1027).

### **6.2 Teile von Außenwänden**

Bei Wänden, die nicht parallel zur Grundstücksgrenze stehen, kann es sein, dass sie teilweise  $0,8 H$  einhalten und teilweise nicht. Sie sind auf das Maß von 16 m nur mit dem Teil anzurechnen, der  $0,8 H$  nicht einhält.

### **6.3. „gegenüber“ Grenzen**

„Gegenüber“ einer Grundstücksgrenze liegt eine Wand auch dann, wenn sie nicht parallel zu ihr verläuft, sondern in einem Winkel von weniger als  $90^\circ$  zur Grenze steht. Wände, die in einem Winkel von  $90^\circ$  und mehr zur Grenze stehen, sind nicht „gegenüberliegend“ und bleiben bei der Bemessung der Länge der Außenwände gegenüber dieser Grenze außer Betracht. Dies gilt auch hinsichtlich der Anrechnung von Wänden bei rechtwinkligen Versprüngen im Wandverlauf (siehe Abb. 6.3).

Ob das Maß von 16 m gegenüber einer Grenze eingehalten ist, lässt sich auch bei ungewöhnlichen Baukörperformen i. d. R. unkompliziert ermitteln, indem alle Abstandflächen zunächst mit dem Regelwert von  $0,8 H$  dargestellt werden. Dabei wird (gerade auch in der zeichnerischen Darstellung) unmittelbar deutlich, welche Grundstücksgrenze wo und von welcher Abstandfläche bei Einhaltung von  $0,8 H$  überschritten würde und damit, wo das Privileg nach Absatz 6 in Anspruch genommen wird.

### **6.4 Grundstücksgrenze**

Der Begriff ist vom Baugrundstück aus, nicht vom angrenzenden Grundstück aus zu sehen.

Bei der Ermittlung, was „eine Grundstücksgrenze“ ist, kann auf die Rechtsprechung zu Absatz 11 (a. F.) zurückgegriffen werden. Nach dem Beschluss des OVG NRW vom 4.2.2004 -10 B 2544/03, BRS 67 Nr. 140 - ist bei natürlicher Betrachtungsweise von zwei Grenzen auszugehen, wenn zwei Grenzlinien in einem Winkel von  $118^\circ$

aufeinander treffen. Tendieren die zusammentreffenden Grenzlinien gegen  $180^\circ$ , ist von einer Grenze auszugehen. Es ist danach davon auszugehen, dass i. d. R. bei einem Winkel von mehr als  $135^\circ$  nur eine Grundstücksgrenze vorliegt (siehe Abb. 6.4).

### **6.5 mehrere Gebäude auf demselben Grundstück**

Liegen Wände mehrerer Gebäude auf demselben Grundstück gegenüber einer Grundstücksgrenze, sind die Längen dieser Wände bei der Ermittlung des Maßes von 16 m zu addieren, soweit sie eine Abstandfläche von  $0,8 H$  nicht einhalten (siehe Abb. 6.5).

### **6.6 gestaffelte Geschosse**

Bei gestaffelten Geschossen liegen mehrere Wände hintereinander. Absatz 6 Satz 2 stellt klar, dass in solchen Fällen die Wandlänge nur einmal angesetzt wird, soweit sich die Abstandflächen vor diesen Wänden überlagern (siehe Abb. 6.6).

Dabei wird nur die längste Wand auf das Längenmaß des Satzes 1 angerechnet. Die anderen, kürzeren, in der Tiefe gestaffelten Wände werden hingegen gemäß Satz 2 nicht auf das Längenmaß angerechnet. Es genügt vor allen hintereinander liegenden (gestaffelten) Außenwänden als Tiefe der Abstandfläche  $0,4 H$ , wenn und soweit die längste dieser Außenwände nach Satz 1 privilegiert ist (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 12. April 2007, 7 B 461/07, justiz-online – [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de))

### **6.7 ungewöhnliche Baukörperstellungen**

Werden Baukörper auf einem Grundstück nicht parallel zum seitlichen Grenzverlauf angeordnet, führt dies häufig dazu, dass mehr Wände gegenüber dieser Grenze liegen und das Maß von 16 m von einem deutlich kleineren Bauwerk ausgeschöpft wird, als bei einer Anordnung parallel zur Grenze. In solchen Fällen ist zu klären, ob eine Abweichung nach § 73 in Betracht kommt.

### **6.8 Reihenhäuser, Hausgruppen, abweichende Bauweisen**

Die Länge der Wände von Gebäuden auf verschiedenen Grundstücken wird auch dann nicht addiert, wenn die Gebäude aneinandergelagert sind. Damit können sich Hausgruppen oder Reihenhäuser mit einer Länge von deutlich mehr als 16 m mit einem Abstand von jeweils  $0,4 H$  zur Nachbargrenze gegenüberliegen (siehe Abb. 6.8a). In solchen Fällen kann unter den Gesichtspunkten Vermeidung von Licht- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegen.

In Fällen einer abweichenden Bauweise, in denen Gebäude sowohl ohne als auch mit Abstand zu einer Grenze errichtet werden (siehe Abb. 6.8b), kann zum Nachweis der erforderlichen Abstandfläche die Vergünstigung des Absatzes 6 in Anspruch genommen werden. Dabei sind auf die Länge von 16 m nur die Außenwände anzurechnen, für die eine Abstandfläche zur ermitteln ist.

### **6.9 Rundbauten**

Absatz 6 kann nun auch bei Rundbauten angewendet werden. Die Anwendung des Schmalseitenprivilegs nach Absatz 6 a. F. schied nach Entscheidungen des OVG NRW aus, da sich diese Regelung wegen der Kreisförmigkeit der durch das Objekt ausgelösten Abstandfläche auf Anlagen dieser Art generell nicht übertragen ließ. Da bauliche Anlagen mit kreisförmigem Grundriss nur über eine Außenwand verfügen, war damit die Anwendung des Schmalseitenprivilegs alter Fassung nicht möglich.

Nach Absatz 6 n. F. kann auch bei Rundbauten die Länge einer Außenwand bzw. die Länge von Teilen der Außenwand gegenüber jeder Grundstücksgrenze ermittelt werden. Dabei ist vom Mittelpunkt der Achse eine geradlinige Verbindung zu den Grundstücksecken zu ermitteln. Dort, wo diese Verbindungslinie die Außenwand schneidet, wird im Sinne des Absatz 6 die Außenwand in Teile der Außenwand zerlegt, für die jeweils die 16m Regel greift: Gegenüber jeder Grundstücksgrenze darf auf einer Länge von 16 m (ermittelt entlang der runden Außenwand) die Abstandfläche mit  $0,4 H$  bemessen werden (siehe Abb. 6.9).

## **zu Absatz 7**

### **7.1 Allgemeines**

Die Anwendung des Absatzes 7 setzt voraus, dass die Außenwände, vor die die Bauteile vortreten, selbst den Anforderungen der Absätze 5 und 6 entsprechen.

#### **7.1.1 Außenwand**

Maßgeblich ist die Außenwand, vor die das jeweilige Bauteil vortritt. Besteht ein Wandverlauf z. B. durch Versprünge aus mehreren Wänden, ist auf die einzelne Wand abzuheben.

#### **7.1.2 Loggien**

Eine Loggia ist ein nach außen offener, überdeckter (Aufenthalts-)Raum, der hinter die Mauerflucht zurückspringt (Vgl. Brockhaus, Enzyklopädie, 21. Auflage).

Wird eine Loggia mit einem davor angebrachten Balkon versehen, ist nach der Rechtsprechung zu Absatz 7 (a. F.) die hinter die Mauerflucht zurückspringende Rückwand der Loggia maßgebliche Außenwand für die Ermittlung, um welches Maß der Balkon vor die Außenwand vortritt. Nach Absatz 7 Satz 2 (n. F.) bleibt nunmehr in solchen Fällen der überdachte und beidseitig hinter die angrenzende Mauerflucht zurückspringende Teil außer Betracht (siehe Abb. 7.1).

Diese Regelung findet ihre praktische Bedeutung zwar im Wesentlichen bei Balkonen, gilt grundsätzlich aber auch für alle anderen Bauteile nach Absatz 7 Satz 1 Nr. 1 bis 3.

Vorbauten vor zurückgesetzten Dachgeschossen fallen nicht unter den Begriff „Loggia“, da ihnen in der Regel das Merkmal der „Überdeckung“ fehlt. Solche Vorbauten sind i.d.R. Dachterrassen. Dachterrassen können entweder Bestandteil des Daches im Sinne Abs. 4 Satz 6 Nr. 2 oder ein vom Dach losgelöstes, selbstständiges Bauteil sein (siehe auch Nr. 4.3 der Hinweise).



Dachterrassen als selbständige Bauteile und Balkone vor zurückgesetzten Dachgeschossen können unter die nicht abschließende Aufzählung der Vorbauten fallen, wenn sie die in Nr. 3 aufgeführten Voraussetzungen einhalten. In solchen Fällen dürfte als jeweilige Außenwand, vor die Vorbauten wie Balkone und Dachterrassen nicht mehr als 1,50 m vortreten dürfen, nur die Außenwand anzusehen sein, die auf derselben Geschossebene liegt wie der Vorbau (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 8.4.2008, justiz-online – [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de)).

### 7.1.3 Abstände zu Nachbargrenzen

Die abstandflächenrechtliche Begünstigung untergeordneter Bauteile setzt einen Mindestabstand zu Nachbargrenzen voraus. Mit der Einführung des Worts „gegenüberliegend“ durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863) vor dem Wort Nachbargrenzen in Absatz 7 Nummer 1 – 3 wird sicher gestellt, dass keine Abstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten werden müssen. Als gegenüberliegend ist dabei die Nachbargrenze anzusehen, die der Außenwand, vor die untergeordnete Bauteile treten, gegenüberliegt.

## 7.2 untergeordnete Bauteile

### 7.2.1

Der Verweis auf Gesimse, Dachvorsprünge und Terrassenüberdachungen ist nur beispielhaft. Begünstigt sind allgemein untergeordnete Bauteile. Das können z. B. auch Lüftungsausstritte, Vergitterungen sein.

### 7.2.2

Terrassen sind begrifflich Anlagen auf Geländeniveau. Überdachungen auf Dach- „Terrassen“ sind von Nr. 2 nicht erfasst.

### 7.2.3

Für Bauteile nach Nr. 2 gilt (anders als bei Vorbauten nach Nr. 3) keine Beschränkung in der Breite.

## 7.3 Vorbauten

### 7.3.1 ein Drittel der Wandlänge

Die Einzelfallprüfung, ob sich Vorbauten unterordnen, ist entfallen. Stattdessen gilt die Begrenzung auf ein Drittel der Wandlänge.

Maßgeblich ist auch nach Nr. 3 die Außenwand, vor der das jeweilige Bauteil vortritt. Besteht ein Wandverlauf z. B. durch Versprünge aus mehreren Wänden, sind vor jeder dieser Wände Vorbauten bis zu einem Drittel der Länge dieser Wand zulässig.

Die beispielhafte Aufzählung von Vorbauten in Absatz 7 Nummer 3 wurde durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863) um weitere Begriffe ergänzt. Neben Erkern und Balkonen sind nunmehr auch Altane, Treppenträume und Aufzugsschächte Vorbauten im Sinne dieser Vorschrift.

Treppenträume und Aufzugsschächte können als vorspringende Bauteile sich über die gesamte Höhe der Außenwand erstrecken. Damit wird dem öffentlichen Interesse, eine barrierefreie Nutzung von Gebäuden zu ermöglichen (z.B. durch die nachträgliche Errichtung von Aufzügen) bzw. die Sicherheit von Gebäuden zu erhöhen

(z.B. durch Errichtung weiterer Treppenträume), Rechnung getragen. Da in solchen Gebäudeteilen keine Aufenthaltsräume errichtet werden dürfen, ist diese Regelung auch im Hinblick auf den Nachbarschutz vertretbar.

Die bauliche Unterordnung der in Nummer 3 aufgezählten Gebäudeteile ergibt sich in hinreichendem Maße aus der vorgeschriebenen Größenbeschränkung von maximal einem Drittel Breite und 1,5 m Tiefe der jeweiligen Außenwand. Da die neue Regelung auch Bauteile in unmittelbarer Nähe einer Nachbargrenze ermöglicht, die von der Geländeoberfläche über mehrere Geschosse bis zum oberen Abschluss der Wand reichen, ergibt sich eine Zulässigkeit wegen der damit für den Nachbarn verbundenen Nachteile vorbehaltlich der Beachtung des im Bauplanungsrecht verankerten Gebots der Rücksichtnahme.

Die Begrenzung auf ein Drittel der Wandlänge ist geschossweise zu berechnen.

### 7.3.2 Mindestabstand

Vorbauten nach Nr. 3 müssen nunmehr den allgemeinen Mindestgrenzabstand von 3 m zu gegenüberliegenden Nachbargrenzen einhalten. Bestehende Anlagen können im Rahmen des Bestandschutzes erhalten werden.

### 7.3.3 Altane

Balkone sind auskragende Bauteile. Altane sind dagegen „Balkone auf eigenen Stützen“.

### 7.3.4 über Eck geführte Balkone

Balkone, die über eine Gebäudeecke geführt werden, enthalten nach der Rechtsprechung (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 17.11.2000 – 10 B 1376/00, BRS 63 Nr. 145) im Eckbereich zwangsläufig einen Bestandteil, der vor keiner der beiden Außenwände liegt. Sie sind daher insoweit nicht „Vorbau“ und damit auch nicht nach Nr. 3 begünstigt.

### 7.3.5 Wandhöhe nicht nach Absatz 7 begünstigter Balkone

Bei Balkonen, die nicht nach Absatz 7 begünstigt sind, ist oberer Bezugspunkt der zu bestimmenden Wandhöhe die Oberkante der Umwehrung des Balkons (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 12.9.2006 – 10 A 2980/05, BauR 2007, 350)

### 7.3.6 Erker

Erker sind auskragende Bauteile, die im Wesentlichen gestalterischen Zwecken dienen. Bauteile, die vorrangig der Gewinnung zusätzlicher Nutzflächen dienen, sind keine Erker und daher auch nicht von Nr. 3 erfasst. „Erker auf eigenen Stützen“ analog Altanen sind nicht nach Nr. 3 begünstigt.

## zu Absatz 10

### 10.1 Grundsatz

Auch vor baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, sind unter den Voraussetzungen nach Satz 1 Nr. 1 oder 2 Abstandflächen einzuhalten. Die Berechnung erfolgt wie bei Gebäuden.

## 10.2 nicht betretbare bauliche Anlagen

Nicht betretbare bauliche Anlagen sind z. B. Einfriedungen, Fahnenstangen, Masten, Plakattafeln, ortsfeste Behälter, Pergolen

Wenn diese Anlagen nicht höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie keine Abstandflächen aus. Eine Überprüfung auf gebäudegleiche Wirkungen entfällt insoweit. Maßgeblich für die Ermittlung der Höhe ist die Geländeoberfläche am Standort der Anlage, nicht die an der Grenze.

Wenn diese Anlagen höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie nur dann Abstandflächen aus, wenn von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Bei schlanken Schornsteinen, Abgasleitungen, Pergolen, Metallgittermasten mit einer Basisabmessung von nicht mehr als 1,5 m x 1,5 m und Rundmasten mit einem Basisdurchmesser von nicht mehr als 1 m, ist in der Regel davon auszugehen, dass von ihnen keine gebäudegleiche Wirkungen ausgehen. Dabei haben bei Masten insbesondere die Höhe und z.B. in der Höhe angebrachte Antennen maßgeblich Einfluss auf das Erscheinungsbild der baulichen Anlage.

Von einem 30 m hohen Schleuderbetonmast, mit einem Durchmesser von 0,987 m am Fuß und mit im obersten Bereich des Mastes angebrachten Antennen (Breite 1,20 m – 2 m) können Wirkungen wie von Gebäude ausgehen (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 5.11.2007 – 7 B 1339/07, justiz-online – [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de))

## 10.3 betretbare bauliche Anlagen

### 10.3.1

Betretbare bauliche Anlagen i. S. des Absatzes 10 Satz 1 Nr. 2 sind z. B. nicht überdachte Stellplätze, Terrassen, Aufschüttungen incl. evtl. zugehöriger Stützmauern.

Wenn diese Anlagen höher als 1m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie Abstandflächen aus. Wenn diese Anlagen nicht höher als 1m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie keine Abstandflächen aus. Eine Überprüfung auf gebäudegleiche Wirkungen entfällt.

### 10.3.2

Auch Aufschüttungen sind nach § 2 Absatz 1 BauO NRW bauliche Anlagen. Sie sind in aller Regel zum Betreten geeignet und fallen daher unter Satz 1Nr. 2.

Soweit Aufschüttungen als Unterbau anderer baulicher Anlagen dienen, sind sie mit ihren Aufbauten als einheitlicher Vorgang zu beurteilen. Aufschüttungen als Unterbau von Einfriedungen sind z. B. auf die Höhe der Einfriedung anzurechnen.

Sogenannte selbstständige Aufschüttungen verändern in der Regel die Geländeoberfläche, unabhängig davon, ob sie Abstandflächen auslösen oder nicht. (siehe auch Nr. 4.2). Eine von der Bauaufsichtsbehörde genehmigte Veränderung der Geländeoberfläche ist maßgeblich zur Bestimmung der Wandhöhe H.

Eine Aufschüttung ist als selbstständige und einheitliche bauliche Anlage in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Eine Unterteilung/Abstufung in mehrere Teilanlagen führt

nicht zu unterschiedlichen abstandrechtlichen Betrachtungen. (Vgl. OVG Beschluss vom 22.1.2001 - 7 E 547/99, BRS 64 Nr. 126).

## **10.4 Windenergieanlagen**

Für Windenergieanlagen gelten (unverändert) eigenständige Regelungen über Abstandflächen. Sie können auch dann nicht analog auf andere Anlagen übertragen werden, wenn diese ähnlich sind.

## **zu Absatz 11**

### **11.1 privilegierte Gebäude**

Gebäude fallen nur dann unter Absatz 11, wenn sie zum Unterstellen von Kraftfahrzeugen, zu Abstellzwecken, zur Unterbringung und Aufzucht von Pflanzen sowie (eingeschränkt) zur Gewinnung von Solarenergie und zur Aufstellung von Antennenanlagen genutzt werden.

#### **11.1.1 nicht privilegierte Nutzungen**

Werden Gebäude auch nur teilweise anders genutzt als nach Absatz 11 zulässig, entfällt die Privilegierung für das Gesamtgebäude. Das Gebäude unterliegt dann als Ganzes den abstandflächenrechtlichen Anforderungen wie jedes andere Gebäude. Das gilt auch, wenn die Dachfläche des Gebäudes als Freisitz genutzt wird.

Bei Gebäuden, die sich teilweise außerhalb der Abstandfläche befinden (z. B. Doppelgarage im seitlichen Grenzabstand des Hauptgebäudes), gilt dies auch für den außerhalb der Abstandfläche befindlichen Teil.

#### **11.1.2 Abstellräume**

Abstellräume sind in Gebäuden nach Absatz 11 nunmehr ohne Beschränkung ihrer Größe zulässig.

Ein Abstellraum ist ein Raum, der zur Unterbringung von Gegenständen bestimmt ist, die der Nutzung des Grundstücks dienen (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 25.6.1993 -7 B 1258/93, n.v.).

Heizöllagerräume oder Lagerräume für Festbrennstoffe sind keine Abstellräume i. S. von Absatz 11 (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 22.10.1996 -10 A 4174/92, BRS 58 Nr. 108).

#### **11.1.3 Feuerstätten**

Die bisher im Absatz 11 enthaltene Regelung, dass in den Abstellräumen an der Nachbargrenze Feuerstätten für gasförmige und flüssige Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung bis zu 28 kW sowie Wärmepumpen mit entsprechender Leistung zulässig sind, ist in der Neufassung des Absatz 11 nicht mehr enthalten, da die Regelungen zu Feuerstätten in der Feuerungsverordnung zusammengefasst wurde.

#### **11.1.4 Unterkellerung**

Absatz 11 schließt die Unterkellerung von Gebäuden nach dieser Bestimmung auch dann nicht aus, wenn die Oberkante der Kellerdecke oberhalb der Geländeoberflä-

che liegt. Voraussetzung ist allerdings, dass der Kellerraum insbesondere hinsichtlich Nutzung und Zugänglichkeit den Voraussetzungen nach Absatz 11 entspricht. Soweit die Kellerwand über die Erdoberfläche hervortritt, ist sie Bestandteil der Wandhöhe des Gebäudes.

#### 11.1.5 Carports

Carports sind Überdachungen zum Unterstellen von Kraftfahrzeugen ohne eigene Seitenwände. Sie sind nach § 2 Absatz 3 Satz 2 GarVO NRW offene Garagen und fallen damit grundsätzlich unter Absatz 11 (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 9.10.2007 – 10 A 159/07, justiz-online – www.justiz.nrw.de).

Das Verbot von Öffnungen in den den Nachbargrenzen zugekehrten Wänden schließt die Errichtung von Carports nicht aus, da das Verbot nur dort wirkt, wo tatsächliche Wände vorhanden sind. Wände sind nur solche Bauteile, die raumabschließende Funktion besitzen.

Maßgeblich für die Berechnung der Wandhöhe ist wie bei anderen, seitlich offenen Überdachungen die fiktive Außenwand (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 25.5.2004 – 10 L 678/04, n.v. - zur Wandhöhe bei Terrassenüberdachungen).

#### 11.1.6 Grenzgarage und Hauptgebäude unter einem gemeinsamen Dach

Die Errichtung einer Grenzgarage und angrenzendem Hauptgebäude unter einem gemeinsamen Dach ist zulässig, wenn bei natürlicher Betrachtung, in die die baukonstruktiven Merkmale der Bauausführung sowie das Erscheinungsbild und die Funktion der betrachteten Bauteile einzubeziehen sind, die Garage und das Hauptgebäude, dessen Bauteil auf der Garage ruht, als zwei voneinander unabhängige Gebäude erscheinen und die Garage weiterhin nur den Eindruck eines - grenzständigen - Anbaus an das (Haupt-)Gebäude vermittelt (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20.03.2006 – 7 A 3025/04, justiz-online - www.justiz.nrw.de).

## 11.2 Solaranlagen, Antennen

Solaranlagen und Antennen sind auf Gebäuden nach Absatz 11 nach wie vor zulässig, aber nur, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hoch sind und nur wenn sie gegenüber dem Gebäude untergeordnet sind. Analog zur Rechtsprechung zur Unterordnung von Balkonen nach § 6 Absatz 7 (a. F.) werden Anlagen, die mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen, im Regelfall nicht mehr untergeordnet sein.

Höhe ist die Höhe der Solaranlage / der Antenne als Ganzes, also einschließlich evtl. unter der Dachhaut befindlicher Teile.

Die Regelungen zu Solaranlagen als Bestandteil von Gebäuden nach Absatz 11 sind nicht auf freistehende Solaranlagen übertragbar. Die abstandflächenrechtliche Zulässigkeit freistehender Solaranlagen beurteilt sich nach Absatz 10 Satz 1 Nr. 1.

## 11.3 Entfall des Mindestabstands

Gebäude nach Absatz 11 sind nicht nur dann privilegiert, wenn sie grenzständig errichtet werden, sondern auch dann, wenn sie einen (unter der vollen Abstandfläche liegenden) Grenzabstand einhalten. Der bisher für solche Fälle geltende Mindestabstand von 1 m ist entfallen.

## 11.4 Zugang vom Hauptgebäude

Gebäude nach Absatz 11 verlieren ihre Privilegierung jetzt nicht mehr, wenn sie vom Haupthaus unmittelbar zugänglich sind. Zulässig sind aber nur „Zugänge“, nicht der weitgehende Wegfall trennender Wände. Darüber hinaus müssen Gebäude nach Absatz 11 einen separaten Zugang haben, da sie sonst nicht selbstständig benutzbar sind. Eine Grenzgarage verliert ihre Privilegierung, wenn sie nicht nur einen Zugang zu einem Wohnhaus ermöglicht, sondern als „Eingang“ zu einem Wohnhaus dient (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 8.5.2009 – 7 A 423/08, BauR 2009, 1578-1580).

## 11.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Absatz 11 begünstigt nunmehr auch Gebäude an der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht mehr nur Gebäude an der Nachbargrenze.

## 11.6 Brandschutz

Dienen Gebäude nach Absatz 11 ausschließlich Abstellzwecken, entfallen nach § 53 Absatz 2 BauO NRW die Anforderungen nach §§ 29 bis 52 BauO NRW. Werden Gebäude nach Absatz 11 (auch) als (Klein-)Garage genutzt, gelten lediglich die eingeschränkten Brandschutzanforderungen nach § 8 Absatz 1 GarVO. Werden Gebäude nach Absatz 11 nicht als eigenständige Gebäude errichtet, sondern integriert in das Haupthaus, gelten die für das Haupthaus maßgeblichen Anforderungen des Brandschutzes (so auch § 8 Absatz 2 GarVO).

Öffnungen in Wänden zwischen Kleingaragen und anders genutzten Räumen oder Gebäuden müssen nach § 8 Absatz 4 GarVO mit selbstschließenden Türen der Feuerwiderstandsklasse T 30 versehen werden.

## 11.7 Wandhöhe

Absatz 11 (n. F.) enthält wie in der vorauf gegangenen Fassung eine eigenständige Berechnung der Wandhöhe.

Maßgeblich ist die Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück an der Grenze, nicht die Geländeoberfläche am Fußpunkt der Wand. In der Baugenehmigung bzw. in den genehmigten Plänen bedarf es der Angabe der Höhe der geplanten oder vorhandenen Geländeoberfläche, die als unterer Bezugspunkt die Bemessung der Wandhöhe mitbestimmt, weil ohne eine solche Angabe eine Prüfung der gemäß § 6 Abs. 11 Satz 1 Nr. 1 BauO NRW zulässigen Wandhöhe nicht möglich ist (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 10.05.2007, 10 B 305/07, justiz-online – [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de)).

Die Wandhöhe ist unter Berücksichtigung evtl. Giebelflächen im Mittel zu berechnen.

Die Höhe von Dächern und Dachteilen ist voll auf die mittlere Wandhöhe anzurechnen. Dächer bleiben nur insoweit außer Betracht, als ihre Neigung 30° nicht überschreitet (siehe Abb. 11a und 11b). Damit darf der höchste Punkt eines Daches von mehr als 30 ° max. 3 m über der mittleren Geländeoberfläche liegen.

## **11.8 maximale Grenzbebauung**

Die Beschränkung auf 9 m entlang einer Grenze bezieht sich wie bisher nur auf die Nachbargrenze. Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Nachbargrenzen.

Die Länge einer Bebauung an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht mehr auf die maximal zulässige Grenzbebauung von 15 m angerechnet.

An der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Gebäude nach Absatz 11 abstandflächenrechtlich ohne Begrenzung der Länge der Grenzbebauung begünstigt. Einschränkungen aufgrund planungsrechtlicher Bestimmungen bleiben unberührt.

Auch für Garagen und Gebäude mit Abstellräumen können Abstandflächen durch Eintragung einer Baulast auf das Nachbargrundstück übernommen werden. Dabei ist auch eine Baulasteintragung für nur einen Teil des Gebäudes zulässig (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 19.9.1997 – 7 B 1980/97, Juris - [www.juris.de](http://www.juris.de)).

Soweit eine solche Baulast eingetragen ist, erfolgt keine Anrechnung auf die Maße von 9 m und 15 m in Absatz 11.

## **zu Absatz 13**

### **13.1**

Verringerte Abstandflächen können jetzt nicht nur zwischen verschiedenen Gebäuden auf demselben Grundstück, sondern auch zwischen Wänden desselben Gebäudes von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

## **zu Absatz 14**

### **14.1 allgemein zulässige nachträgliche Wärmedämmung**

Die nachträgliche Wärmedämmung bestehender Gebäude ist bis zu einer Stärke von 0,25 m allgemein zulässig, wenn der verbleibende Grenzabstand mind. 2,50 m beträgt. Die bisherige Ermessensentscheidung ist insoweit entfallen.

### **14.2 ausnahmsweise zulässige nachträgliche Wärmedämmung**

Eine nachträgliche Wärmedämmung in einer Stärke von mehr als 0,25 m und/oder mit einem verbleibenden Grenzabstand von weniger als 2,50 m kann wie bisher nach pflichtgemäßer Ermessensausübung zugelassen werden. Dabei sind die Belange des Brandschutzes grundsätzlich nur dann gewahrt, wenn die Anforderungen des § 31 BauO NRW eingehalten werden. Bei einer Unterschreitung des Abstands der Außenwand von 2,50 m zur Nachbargrenze muss entweder die Wand eine Gebäudeabschlusswand sein oder ein Gesamtabstand von 5 m zur nachbarlichen Wand ist öffentlich-rechtlich gesichert (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 29.5.2008, 10 B 616/08, [justiz-online – www.justiz.nrw.de](http://justiz-online-wwww.justiz.nrw.de)).

### **14.3 Wärmedämmung an bestandgeschützten Wänden**

Die Regelungen nach Absatz 14 gelten jetzt auch für bestehende Wände, die nicht den heutigen Bestimmungen über Abstandflächen entsprechen.

## **zu Absatz 15**

### **15.1 Bestandschutz**

Bauliche Änderungen und Veränderungen innerhalb der Nutzung, die sich in dem vom Bestandschutz gesetzten Rahmen bewegen, sind unabhängig von Absatz 15 zulässig. Baumaßnahmen, die so weit in den baulichen Bestand eingreifen, dass sie einer Neuerrichtung gleichkommen, sind keine Änderung und daher auch nicht von Abs. 15 begünstigt. In solchen Fällen kann vom Bauherrn verlangt werden, dass er das Gebäude auch unter Einhaltung der geltenden Abstandflächenvorschriften errichtet. Ein bestehendes Gebäude kann somit nicht vollständig entkernt werden mit dem Ergebnis, dass außer den Umfassungswänden ansonsten ein Neubau entstünde. Soweit Gebäude bereits weitgehend verfallen sind, können weder Nutzungsänderungen noch bauliche Änderungen gestattet werden.

### **15.2 allgemein zulässige Änderungen und Nutzungsänderungen**

Soweit Voraussetzungen nach Satz 1 Nr. 1 bis 3 vorliegen, sind bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude allgemein zulässig. Die bisherige Ermessensentscheidung ist insoweit entfallen. Der Gesetzgeber hat insoweit für den eng umschriebenen Anwendungsbereich des Satzes 1 festgelegt, wann eine Nutzungsänderung dem Nachbarn zumutbar ist. Er hat damit das Tatbestandsmerkmal der Geringfügigkeit im Sinne des § 6 Abs. 15 Satz 1 BauO NRW a. F. aufgegriffen und konkretisiert (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 08.03.2007, 7 A 3782/05, BauR 2007, 1023-1027).

### **15.3 ausnahmsweise zulässige Änderungen und Nutzungsänderungen**

Soweit Voraussetzungen nach Satz 1 Nr. 1 bis 3 nicht vorliegen, können bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender, aber nicht heutigen Bestimmungen über Abstandflächen entsprechender Gebäude wie bisher nach pflichtgemäßer Ermessensausübung zugelassen werden. Maßgebend für die Prüfung, ob geringere Tiefen der Abstandflächen unter Würdigung nachbarlicher Belange gestattet werden können, ist nach wie vor eine letztlich am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit orientierte Abwägung der Interessen des Bauherrn an der geänderten Nutzung seines Vorhabens mit der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange. (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.08.2007 - 7 A 880/07, justiz-online - [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de)).

Die Erweiterung eines Gebäudes, das selbst die erforderlichen Abstandflächen nicht einhält, ist zulässig, wenn sich die Gebäudeerweiterung auf die abstandflächenrechtlich erheblichen Belange selbst nicht auswirkt, führt dies - vorbehaltlich entgegenstehender öffentlicher Belange - gewöhnlich zu einer Gestattung nach § 6 Abs. 15 BauO NRW (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 08.03.2007, 7 A 3782/05, BauR 2007, 1023-1027).



## **15.4 Verhältnis zum Planungsrecht**

Auch bei Vorhaben nach Absatz 15 gilt der Vorrang des Planungsrechtes. Es können also nur solche Nutzungsänderungen zugelassen werden, die insbesondere hinsichtlich der Regelungen zur Art der Nutzung planungsrechtlich zulässig sind.

## **zu Absatz 16**

### **16.1 Grundsatz**

Eine Gestattung geringerer Tiefen der Abstandflächen nach Abs. 16 kann nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt werden. Sinn der Regelung ist die Erhaltung alter Ortsbilder und historischer Bau-substanzen auch durch Ermöglichung der Einfügung von Neubauten in gewachsene Stadtstrukturen unter Einhaltung alter Straßenfluchten und zur Erhaltung von Traubgassen.

Ist die Bebauung beidseits einer Straße nach der Bauweise, nach der Lage der Baukörper auf den Baugrundstücken oder auch nach der Höhe der Gebäude uneinheitlich, sind geringere Tiefen der Abstandflächen nicht schon dann gerechtfertigt, wenn sich die hinzukommende Bebauung noch in der Bandbreite der vorgegebenen Möglichkeiten hält und sich, ohne zu stören, in das Straßenbild einpasst. Die Gestaltung des Straßenbildes rechtfertigt umgekehrt geringere Abstandflächen dann, wenn ein Gebäude, das die Abstandflächen einhält, störend aus dem Rahmen eines sonst durch im Wesentlichen einheitliche Bebauung geprägten Straßenbildes fällt (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 17.07.2008. 7 B 195/08, justiz-online - [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de)).

## **§ 73 BauO NRW**

### **zu Absatz 1**

#### **1.1 Grundsatz**

Abweichungen von § 6 kommen nur dann in Betracht, wenn die allgemeinen Voraussetzungen nach § 73 vorliegen. Dazu gehört, dass es sich um eine atypische Fallgestaltung handeln muss (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 5.3.2007 - 10 B 274/07, BauR 2007, 1031 - 1033). Mit dem neu in § 73 eingefügten Satz 2 wird bestimmt, dass nachbarliche Belange i. S. des § 73 Absatz 1 Satz 1 gewahrt sind, solange An- grenzer durch die Abweichung nicht schlechter gestellt werden als bei einer § 6 ent- sprechenden Bebauung.

#### **1.2. Abwägung**

Die Beurteilung, ob ein Vorhaben nach dieser Vorschrift zugelassen werden kann, setzt einen wertenden Vergleich voraus. Das Vorhaben, das im Wege der Abwei- chung zugelassen werden soll, ist einem fiktiven Vorhaben gegenüber zu stellen, das zulässig wäre. Diese beiden Vorhaben sind hinsichtlich ihrer Nachteile für den betrof-

fenen Angrenzer zu vergleichen. Ist das vorgesehene Vorhaben für den Angrenzer nicht nachteiliger als das fiktive, kann die Abweichung nach § 73 Absatz 1 Satz 2 zugelassen werden.

Dabei kann nicht auf Kompensationsüberlegungen zurückgegriffen werden. Ein stärkerer Nachteil für den Angrenzer wird nicht dadurch ausgeglichen, dass das vorgesehene Vorhaben an anderer Stelle hinter dem zurückbleibt, was nach § 6 möglich wäre.

### 1.3. Nachweis

Es ist Aufgabe des Bauherrn, den Nachweis zu führen, dass die Voraussetzungen vorliegen, wenn er die Zulassung einer Abweichung für sein Vorhaben beantragt.

## ANHANG

- Abb 6.1\*** Anwendung des § 6 bei Wänden, die länger als 16 m sind
- Abb 6.3\*** Ermittlung der Wandlänge bei schrägem Grenzverlauf
- Abb 6.4\*** Abstandflächen bei winkelig aneinander stoßenden Grundstücksgrenzen
- Abb 6.5\*** Abstandflächen bei mehreren Grundstücksgrenzen
- Abb 6.6** Abstandflächen bei hintereinander liegenden Wänden
- Abb 6.8a** Abstandflächen bei Reihenhausbebauung
- Abb 6.8b** Abstandflächen in der abweichenden Bauweise
- Abb 6.9** Ermittlung der Abstandflächen bei Rundbauten
- Abb 7.1\*** Ermittlung der Abstandflächen bei untergeordneten Bauteilen
- Abb 11a\*** Ermittlung der mittleren Wandhöhe bei giebelständigen Gebäuden
- Abb 11b\*** Ermittlung der mittleren Wandhöhe bei traufständigen Gebäuden

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ...  $0,4 H$

Maßgebend ist die Grundstücksgrenze aus Sicht des Baugrundstücks.

Die Vorschrift ist je Grenze nur 1 x anwendbar.

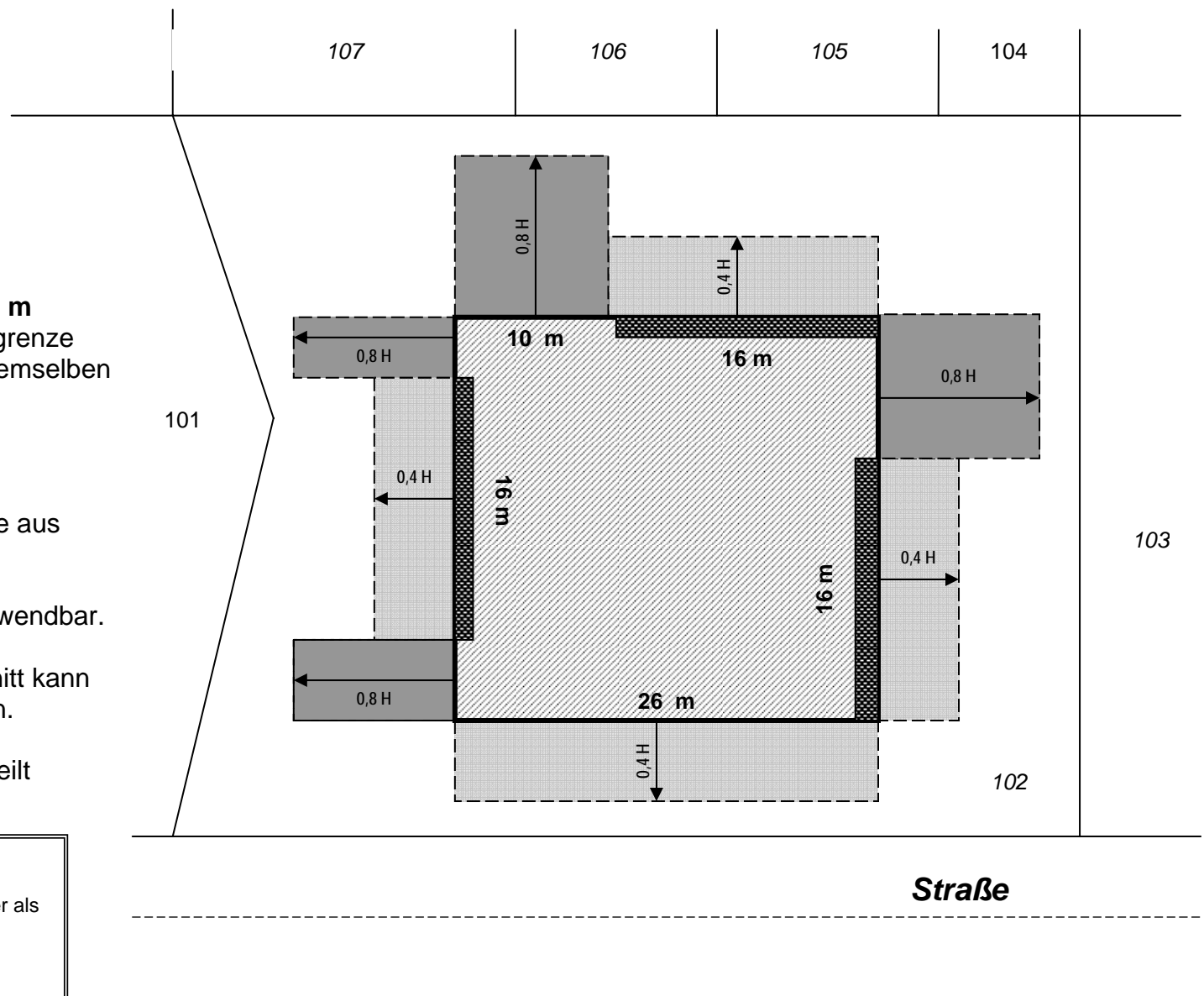
Der maximal 16 m lange Wandabschnitt kann vom Bauherrn selbst bestimmt werden.

Der Wandabschnitt kann nicht aufgeteilt werden.

**Abb.: 6.1** - Schematische Darstellung

Anwendung des Satzes 1 bei Wänden, die länger als 16 m sind

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW



**Straße**

# BauO NRW 2006

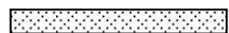
## § 6 Abstandflächen

### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ...  $0,4 H$ .



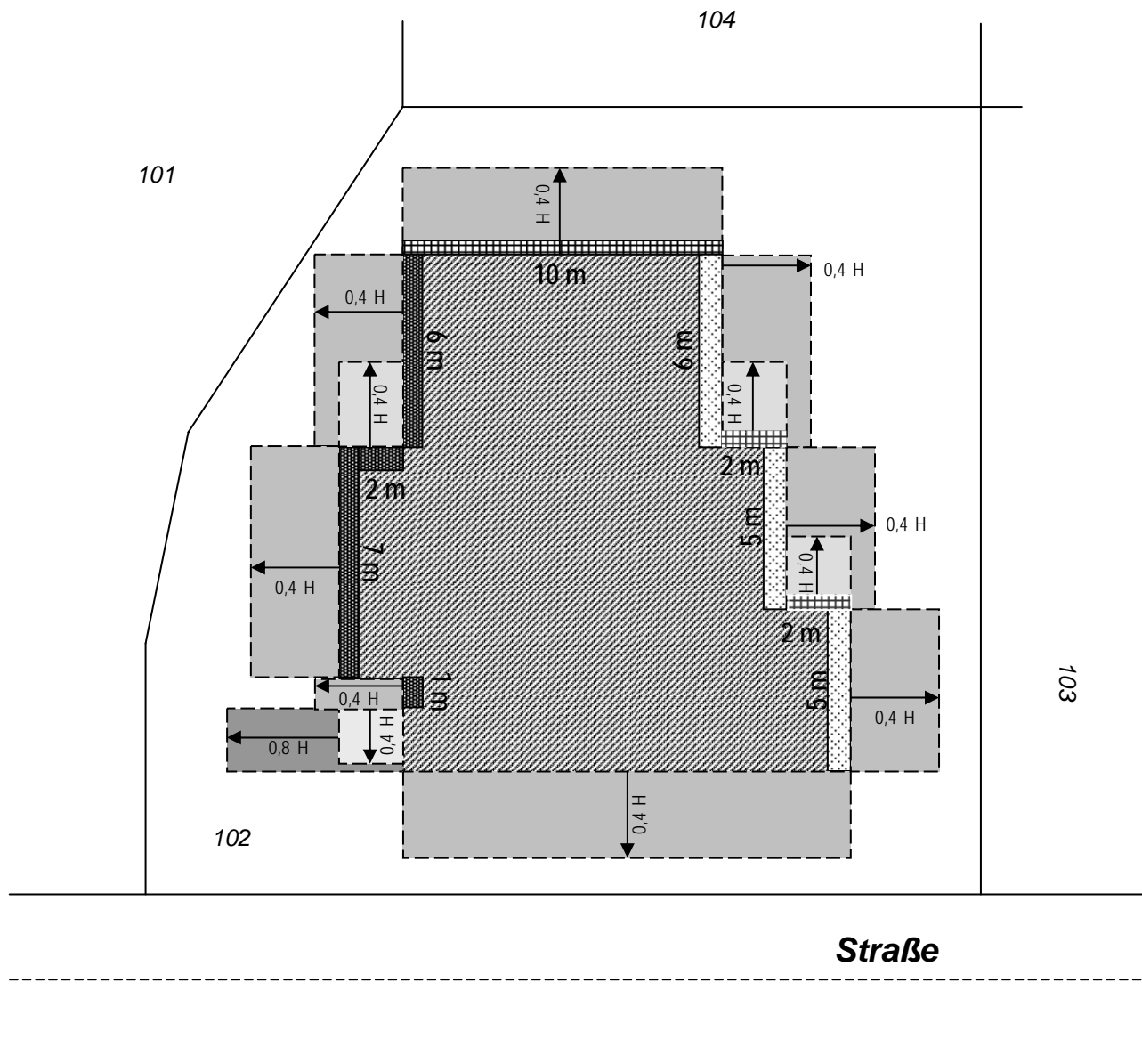
16 m gegenüber Flurstück 101



16 m gegenüber Flurstück 103



14 m gegenüber Flurstück 104



# BauO NRW 2006

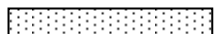
## § 6 Abstandflächen

### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber **jeder Grundstücksgrenze** und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ...  $0,4 H$ .



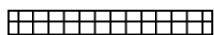
gegenüber Flurstück 104



gegenüber Flurstück 102



gegenüber Flurstück 102

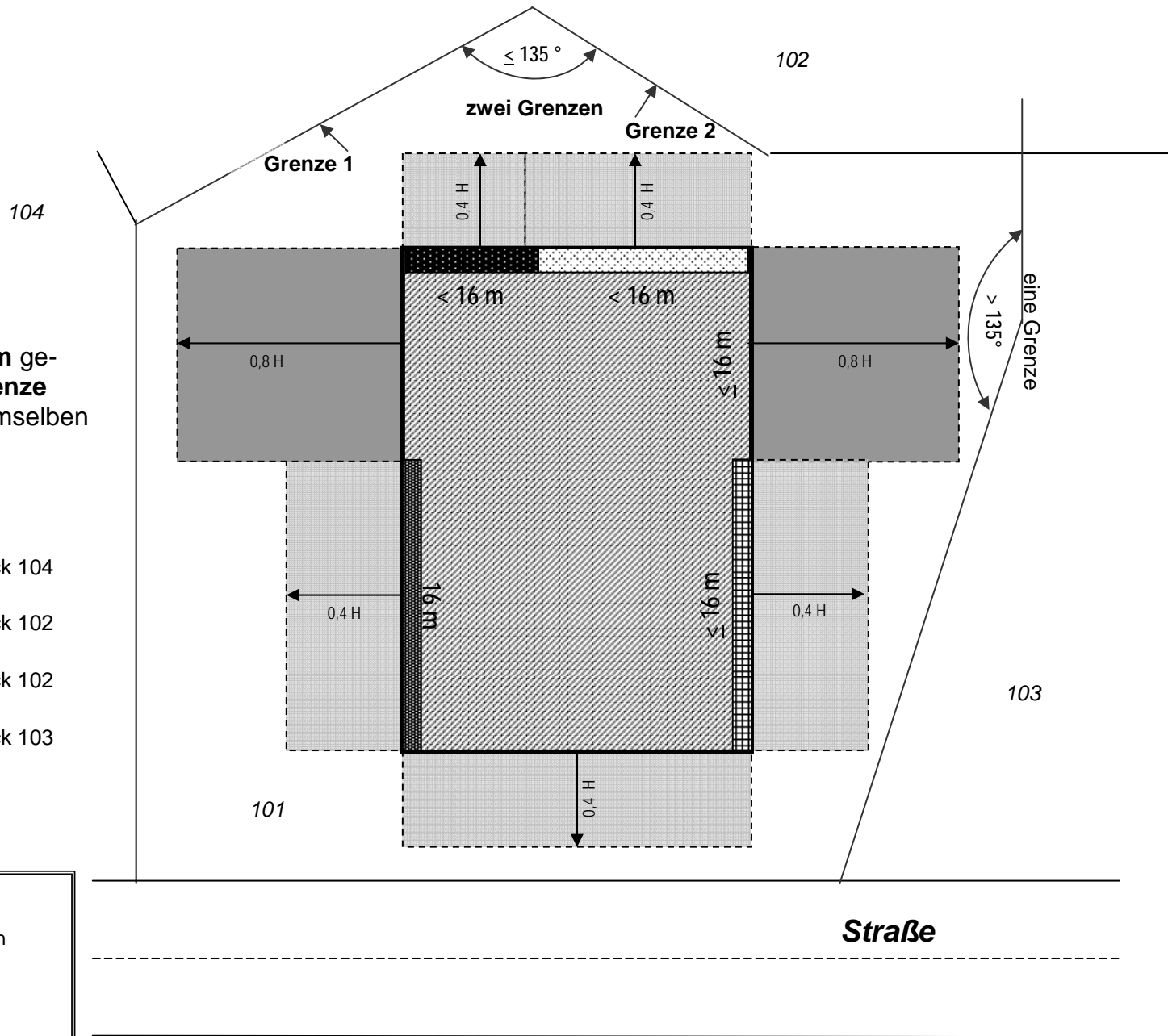


gegenüber Flurstück 103

**Abb.: 6.4** - Schematische Darstellung

Abstandflächen bei winkelig aneinander stoßenden Grundstücksgrenzen

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW



# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber **jeder Grundstücksgrenze** und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ...  $0,4 H$

Maßgebend ist die Grenze aus Sicht des Baugrundstücks.

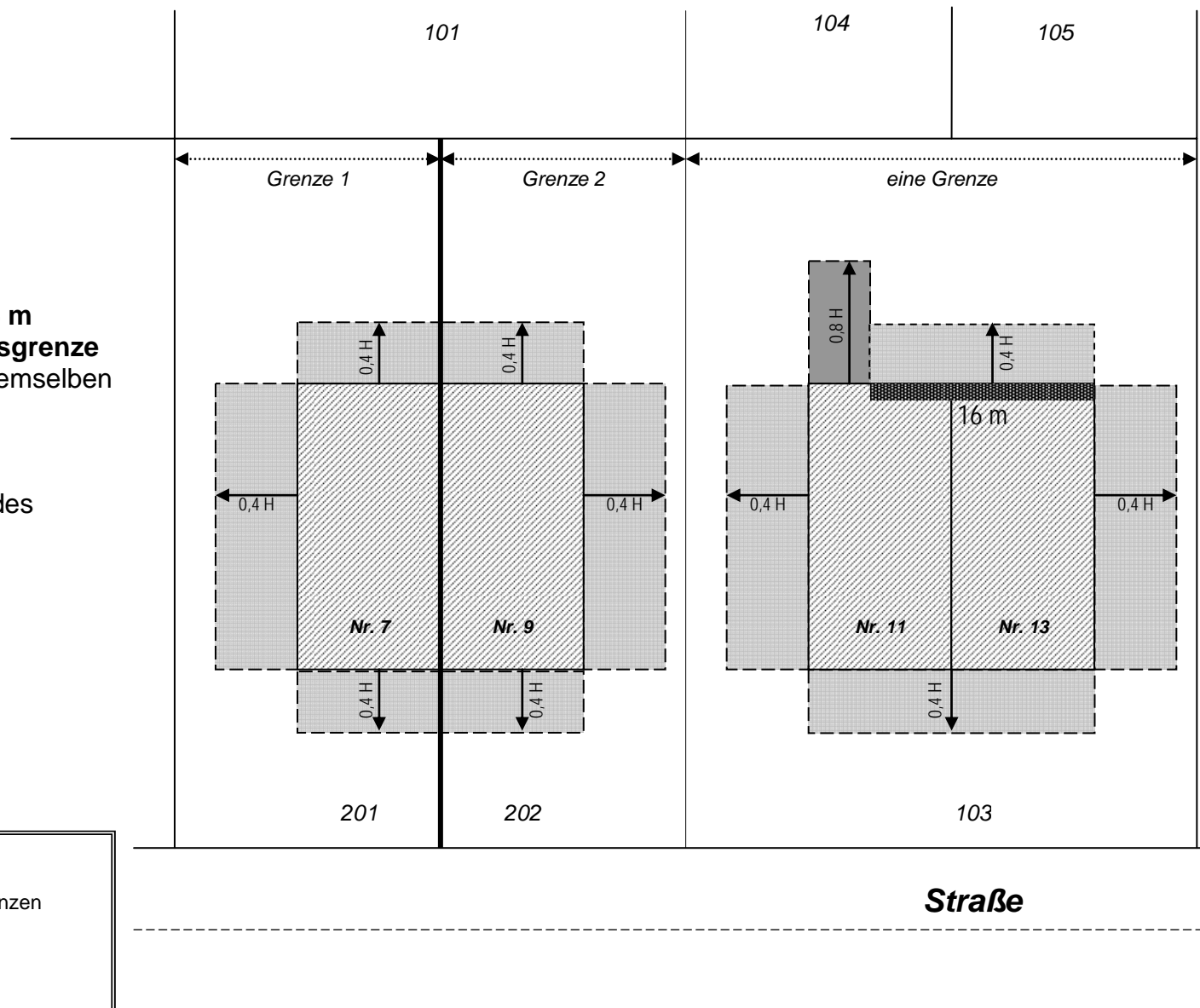


Abb.: 6.5 - Schematische Darstellung

Abstandflächen bei mehreren Grundstücksgrenzen

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ...  $0,4 H$

### Absatz 6, Satz 2

Bei **hintereinander liegenden** Außenwänden wird nur die ... mit der größten Länge auf die 16 m angerechnet



maßgebende Wand

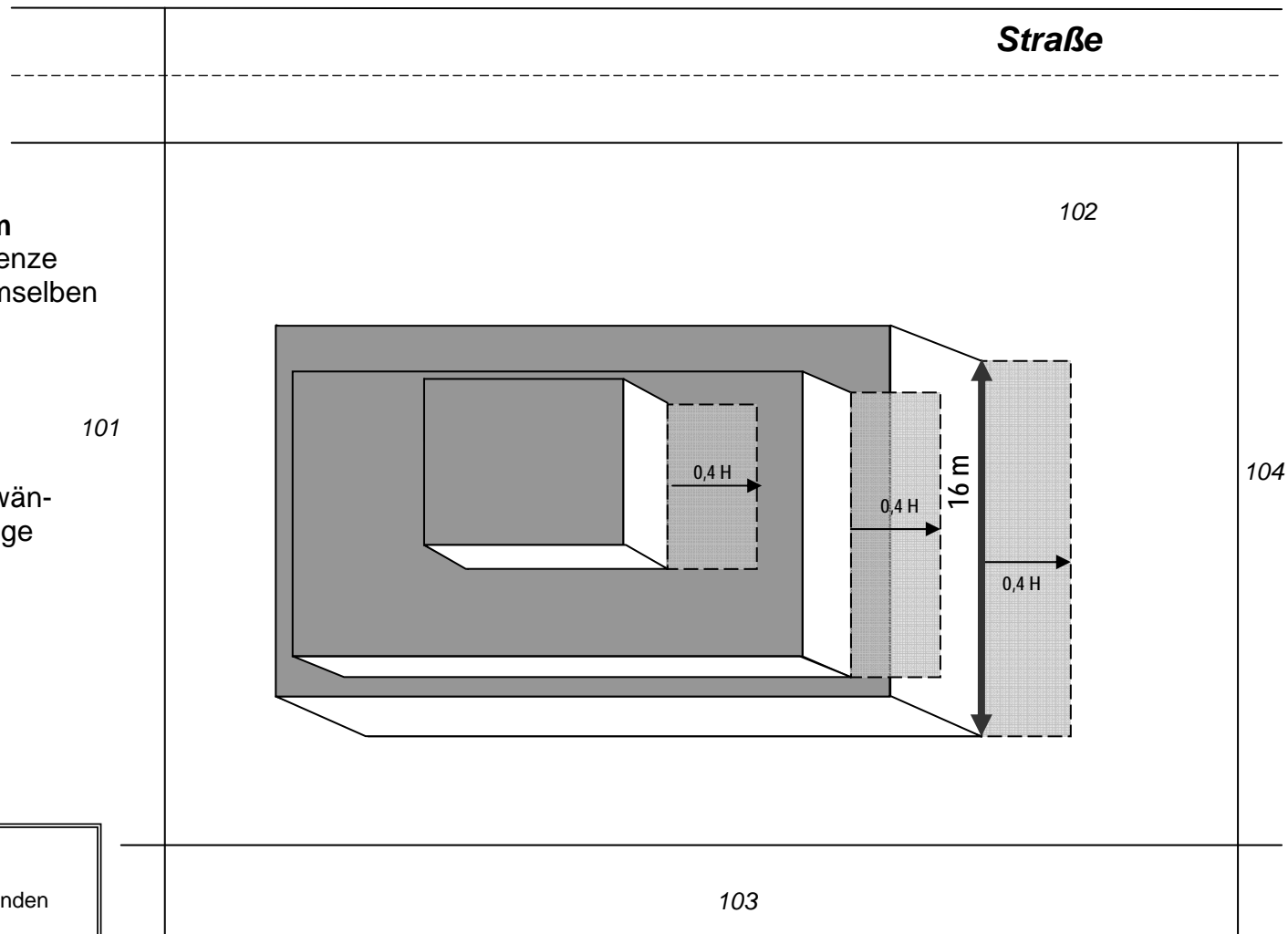


Abb.: 6.6 - Schematische Darstellung

Abstandflächen bei hintereinander liegenden Wänden

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

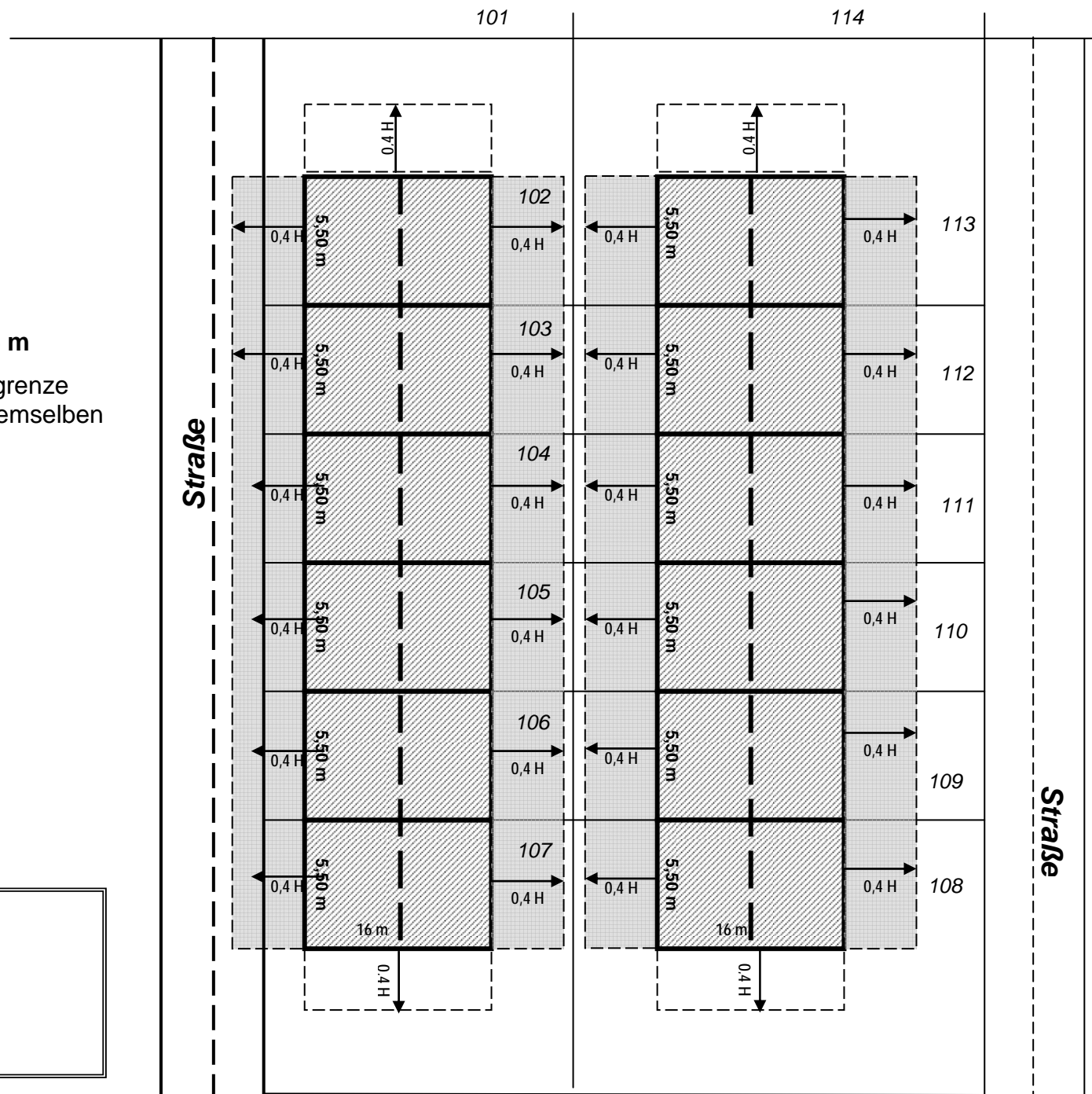
### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m**

genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze  
und gegenüber jedem Gebäude auf demselben  
Grundstück ...  $0,4 H$

**Abb.: 6.8a** - Schematische Darstellung  
Abstandflächen bei Reihenhausbebauung

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW





**Straße**

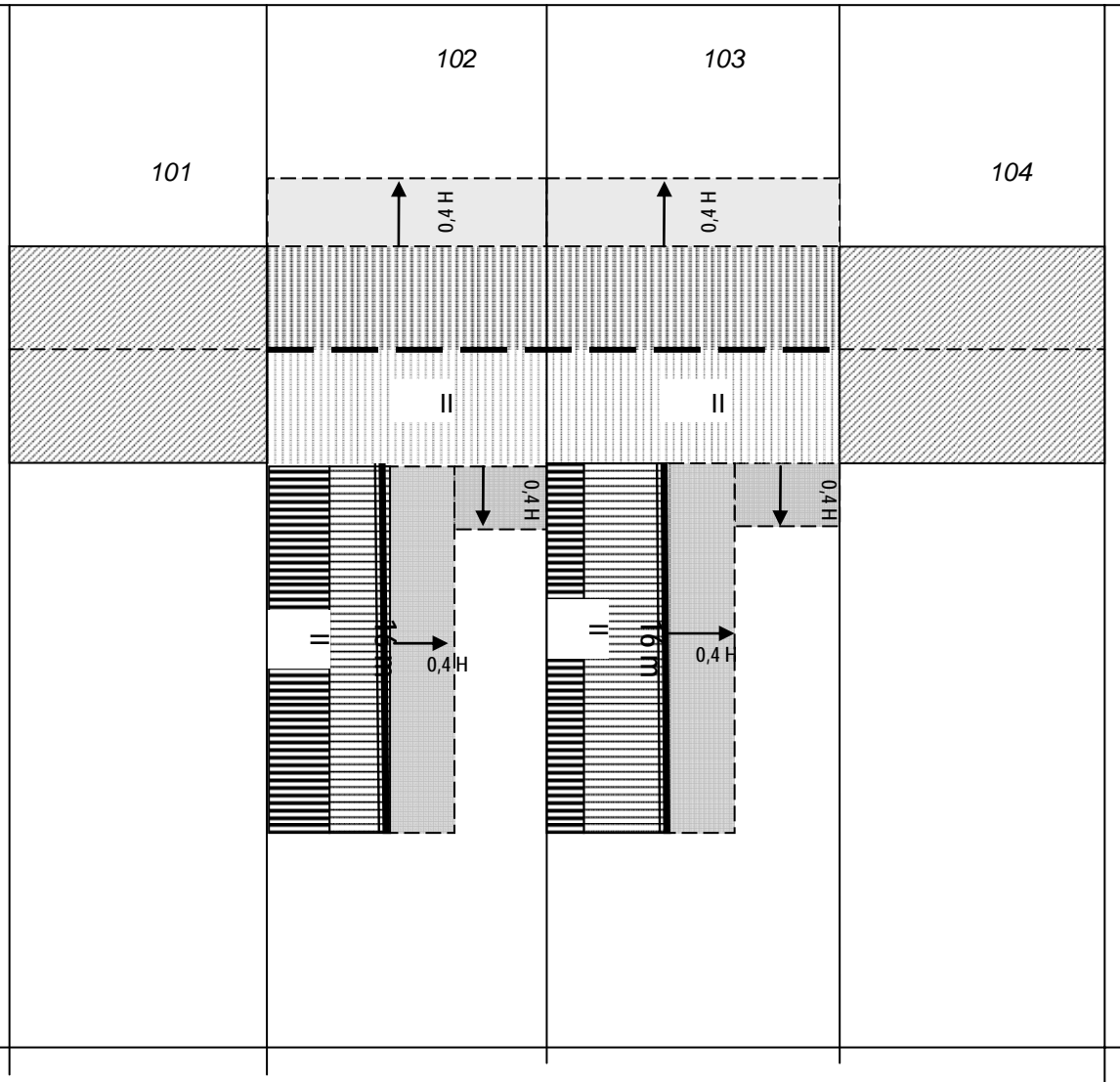
**BauO NRW 2006**

**§ 6 Abstandflächen**

**Absatz 6, Satz 1**

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m**  
genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze  
und gegenüber jedem Gebäude auf demselben  
Grundstück ... **0,4 H**

 **maßgebende Wandlänge**



**Abb.: 6.8b** - Schematische Darstellung

Abstandflächen in der abweichenden Bauweise

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

## BauO NRW 2006

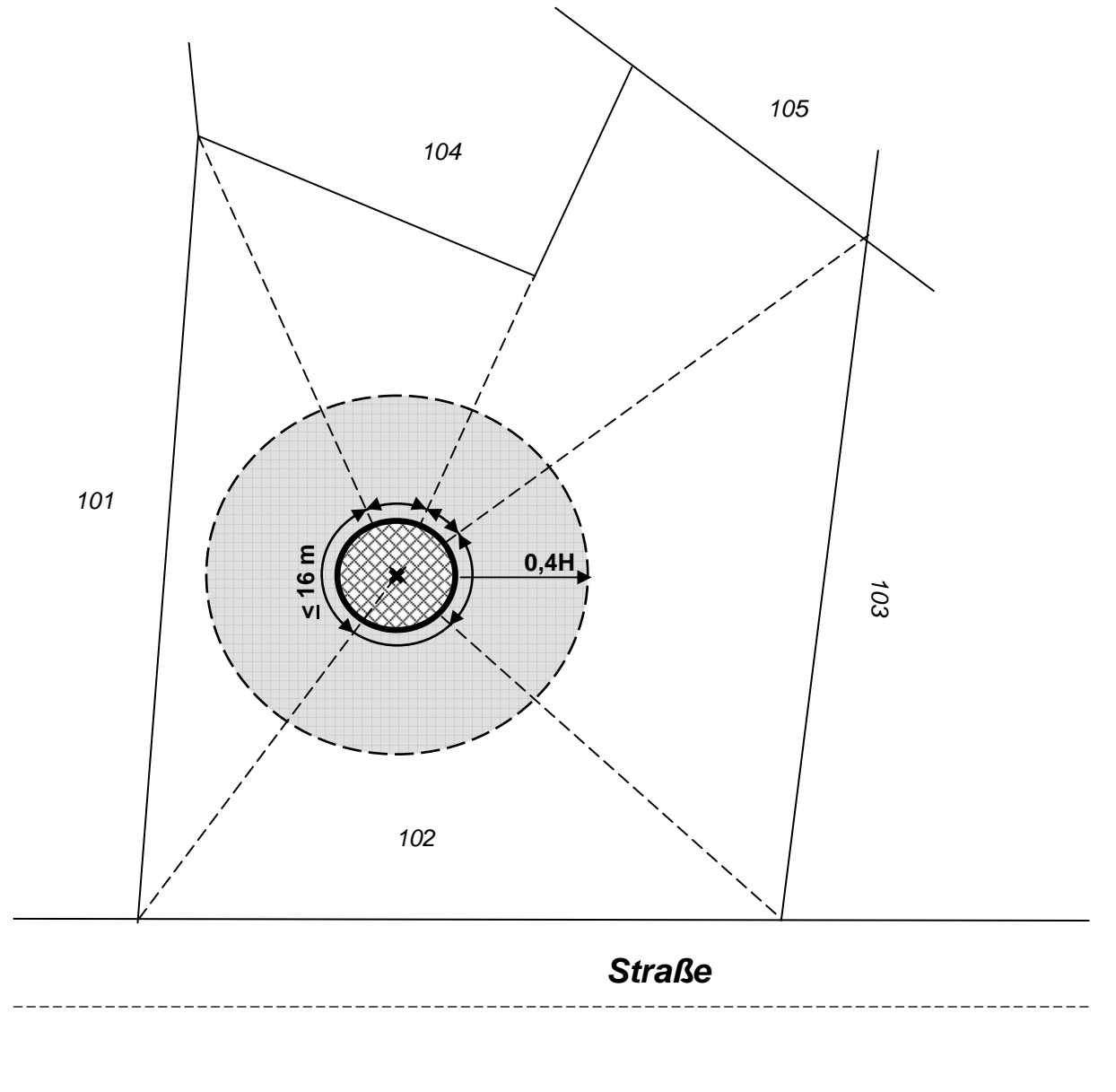
### § 6 Abstandflächen

#### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ...  $0,4 H$ .



maßgeblicher Wandteil



**Abb.: 6.9** – Schematische Darstellung

Ermittlung der Wandlängen bei Rundbauten

(ausgenommen Windenergieanlagen, siehe Abs. 10 Sätze 2 bis 5)

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

### Absatz 7, Satz 2

Bei der Ermittlung ... bleiben **Loggien** außer Betracht

#### Loggia:

Offener überdeckter Aufenthaltsraum, der hinter der Gebäudeflucht zurückspringt

 für die Ermittlung der Abstandfläche maßgebende Wand

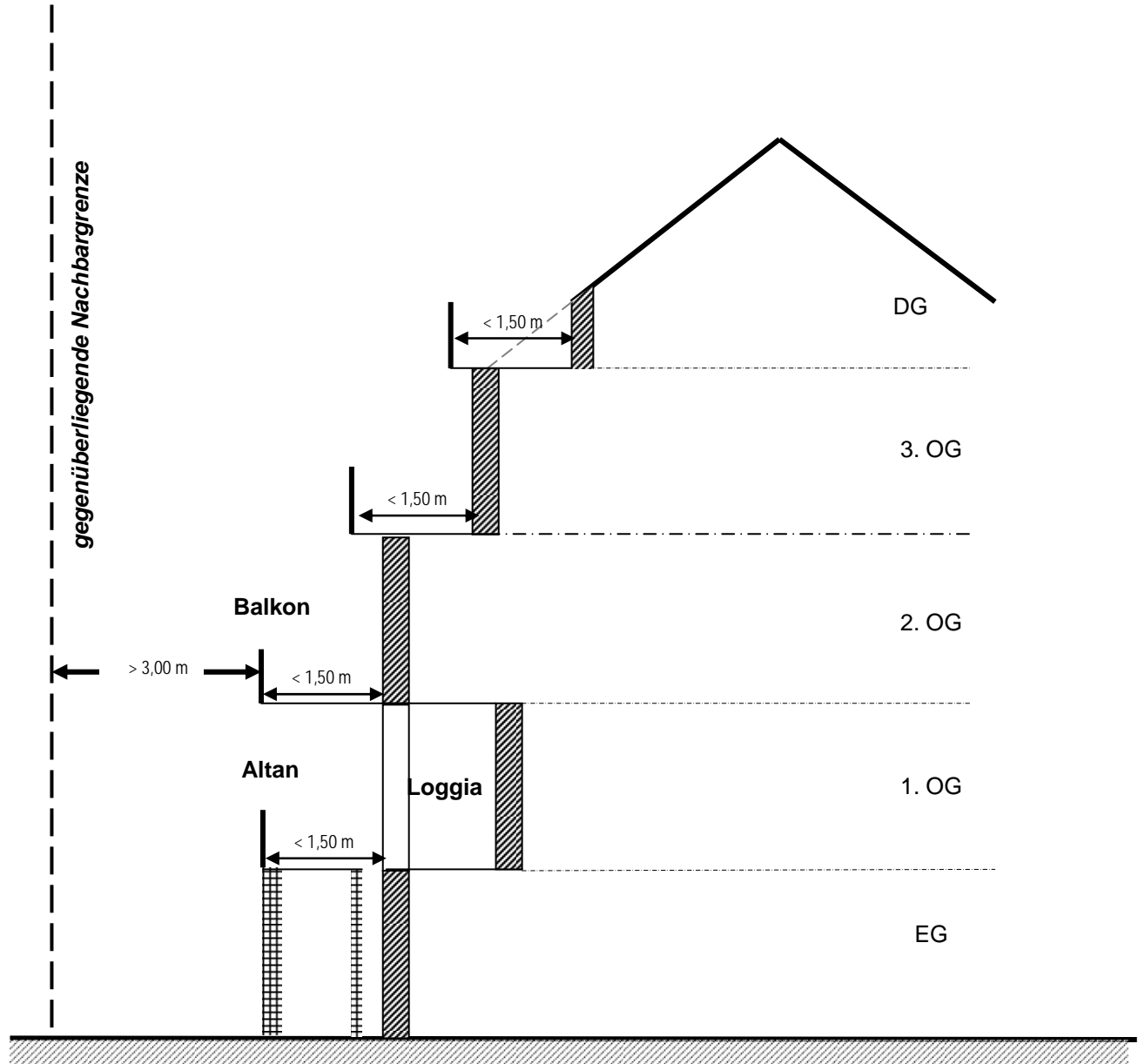


Abb.: 7.1 – Schematische Darstellung

Ermittlung der Abstandflächen bei untergeordneten Bauteilen

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

### Absatz 11

#### Satz 1

Gebäude mit einer **mittleren Wandhöhe** bis zu **3 m** über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als ... genutzt werden, ...

#### Satz 3

Die **Höhe von Giebelflächen** ist bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe **zu berücksichtigen**.

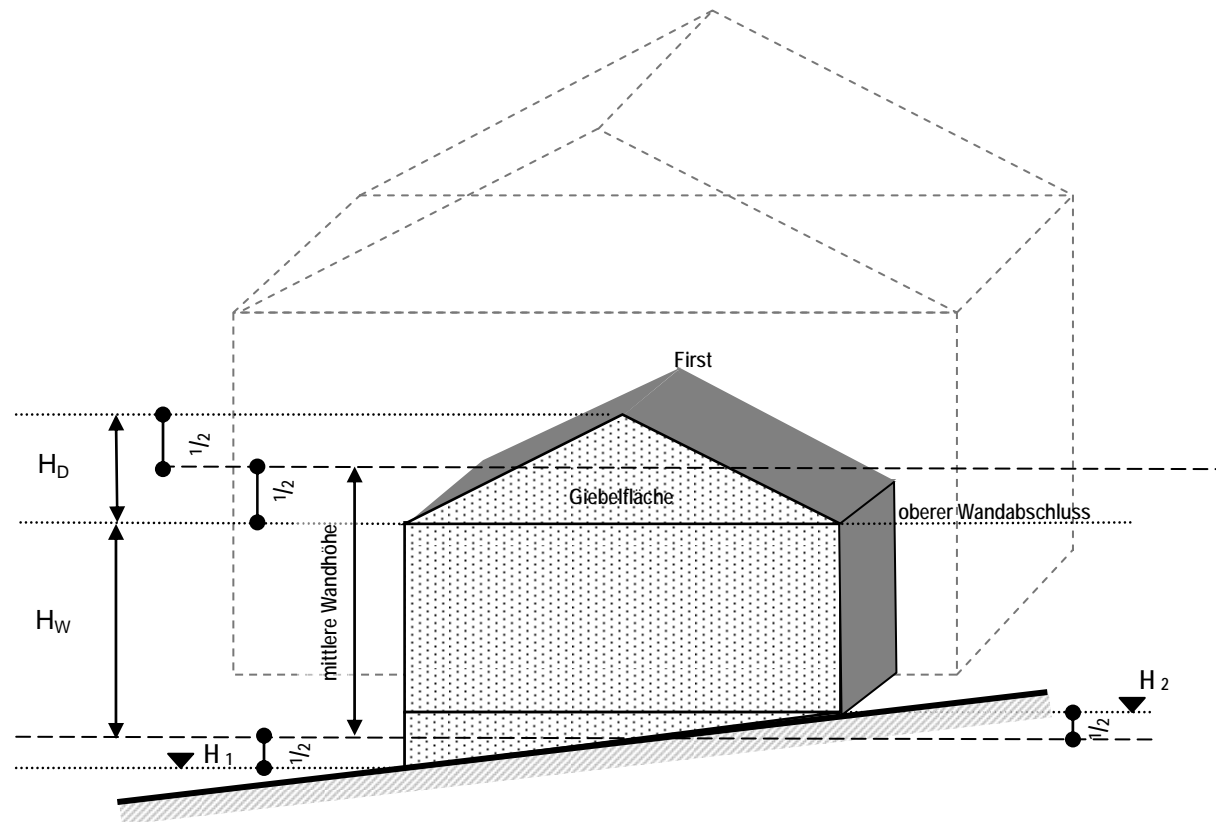


Abb.: 11a – Schematische Darstellung

Ermittlung der mittleren Wandhöhe bei giebelständigen Gebäuden

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

mittlere Wandhöhe bei einer Giebelwand nach Absatz 11

$$\frac{1}{2} H_D$$

$$+ H_W$$

$$\leq 3 \text{ m}$$

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

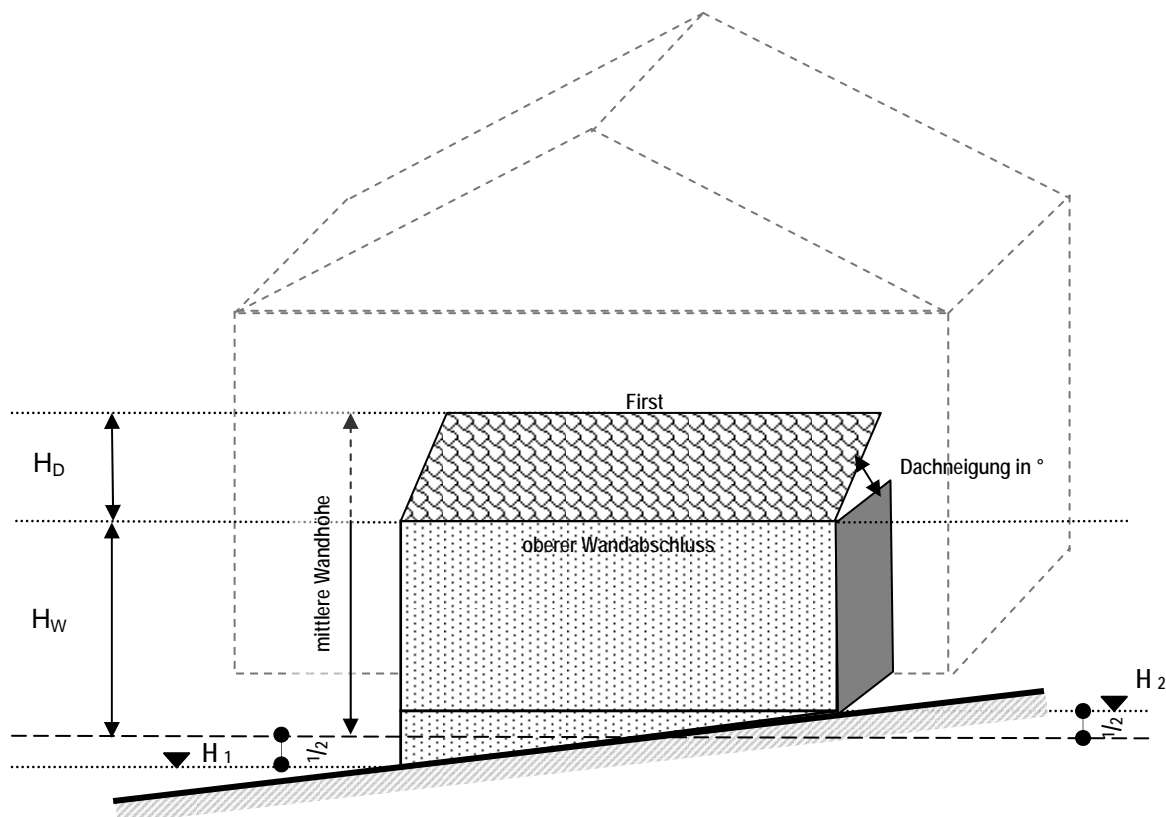
### Absatz 11

#### Satz 1

Gebäude mit einer **mittleren Wandhöhe** bis zu **3 m** über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als ... genutzt werden, ...

#### Satz 3

Die **Höhe von Giebelflächen** ist bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe **zu berücksichtigen**.



**Abb.: 11b** – Schematische Darstellung

Ermittlung der mittleren Wandhöhe bei traufständigen Gebäuden

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

mittlere Wandhöhe an der Traufseite nach Absatz 11	
Dachneigung $\leq 30^\circ$	Dachneigung $> 30^\circ$
	HD
HW	+ HW
<b><math>\leq 3 \text{ m}</math></b>	<b><math>\leq 3 \text{ m}</math></b>