

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
Erläuterungen	25
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 (Abs. 1)	51
I. Definition der Abstandfläche und Rechtswirkung der Regelung (Abs. 1 Satz 1)	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 (Abs. 1 Satz 2)	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
	VII

	Seite
5. Abweichende Bauweisen	102
6. Mögliche Abweichungen von den planungsrechtlichen Vorgaben	110
7. Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile bei Grenzanbau	116
C Lage der Abstandflächen (Abs. 2 und 3)	119
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
D Bemessungsregeln (Abs. 4 bis 7)	135
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

	Seite
II. Tiefe der Abstandfläche (Abs. 5)	158
1. Das Maß H in Bezug zum Baugebiet (Abs. 5 Satz 1)	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 Nutzungsänderung	161
2. Wirkung der Regelungen des Abs. 5 Satz 1 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 Abs. 5 Sätze 1 und 2 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 (Abs. 5 Satz 2)	173
5. Sondergebiete und angrenzende andere Baugebiete (Abs. 5 Sätze 3 und 4)	174
6. Von H unabhängige Mindesttiefe der Abstandfläche (Abs. 5 Satz 5)	175
6.1 Prinzip der 3-m-Regelung	175
6.2 Wirkung der 3-m-Regelung	176
III. Halbierung der Abstandflächentiefe (Abs. 6)	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

	Seite
IV. Vortretende Bauteile und Vorbauten (Abs. 7)	195
1. Untergeordnete Bauteile	196
2. Größere Bauteile	200
3. Bezug zum Planungsrecht	202
4. Auswirkungen baulicher Veränderungen	203
V. Zwerchhäuser (Abs. 8)	204
E Besondere Regelungen	209
I. Solaranlagen (Abs. 9)	209
II. Andere bauliche Anlagen (Abs. 10)	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 (Abs. 11)	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 (Abs. 12)	241
1. Voraussetzung – keine wesentliche Beeinträchtigung der Belichtung	241
2. Voraussetzung – keine Bedenken wegen des Brandschutzes	242
3. Unterschiedliche Fallgestaltungen	243

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