

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	V
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen .....	1
Synopse zur Novelle 2018 des Abstandsflächenrechts .....	7
Begründung zur Novelle BauO NRW 2018 (Auszug) .....	19
Erläuterungen .....	27
Vorbemerkungen .....	27
A Allgemeines .....	35
I. Anforderungen an die Belichtung .....	35
1. Seitlich einfallendes Tageslicht .....	41
2. Abschirmung seitlich einfallenden Tageslichts .....	42
3. Besonnung .....	43
II. Belüftung .....	45
III. Sozialabstand .....	45
IV. Brandschutz .....	49
V. Gestaltung des Ortsbildes .....	50
VI. Nachbarschutz .....	50
B Erforderlichkeit von Abstandsflächen ( <b>Abs. 1</b> ) .....	57
I. Definition der Abstandsfläche und Rechtswirkung der Regelung ( <b>Abs. 1 Satz 1</b> ) .....	57
1. Lage der Abstandsflächen vor den Außenwänden .....	57
2. Oberirdische Gebäude, bauliche und andere Anlagen sowie Einrichtungen .....	58
3. Zulässige Überbauung von Abstandsflächen ...	59
II. Andere bauliche Anlagen ( <b>Abs. 1 Satz 2</b> ) .....	62
1. Abstandsflächenregelung gegenüber Gebäuden und Nachbargrenzen .....	62
2. Verhältnis zum Planungsrecht .....	62
3. Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen .....	63
III. Verzicht auf Abstandsflächen nach planungsrechtlichen Vorgaben ( <b>Abs. 1 Satz 3</b> ) .....	71
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen für den Verzicht auf Abstandsflächen .....	71

	Seite
2. Bauweise .....	78
2.1. Geschlossene Bauweise .....	84
2.2. Offene Bauweise .....	93
2.3. Rechtliche Sicherung – Anbausicherung ...	108
2.4. Abweichende Bauweisen .....	116
3. Abweichungen von den planungsrechtlichen Vorgaben .....	124
4. Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile bei Grenzanbau .....	130
C Lage der Abstandsflächen ( <b>Abs. 2 und 3</b> ) .....	135
I. Bezug zum Grundstück ( <b>Abs. 2 Satz 1</b> ) .....	135
II. Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen ( <b>Abs. 2 Satz 2</b> ) .....	136
III. Übertragung von Abstandsflächen auf andere Grundstücke ( <b>Abs. 2 Satz 3</b> ) .....	139
1. Anderes Grundstück .....	141
2. Voraussetzungen .....	141
3. Zulässige Überbauung übertragener Abstandsflächen .....	142
IV. Überdeckungsverbot ( <b>Abs. 3</b> ) .....	143
1. Geltung nur für einander gegenüberliegende Wände .....	144
2. Sonderregelung für Gartenhofhäuser .....	146
3. Ausschluss des Überdeckungsverbots .....	147
D Bemessungsregeln ( <b>Abs. 4–6</b> ) .....	149
I. Das Maß H als Bezugsgröße ( <b>Abs. 4</b> ) .....	149
1. Allgemeine Bemessungsgrundsätze ( <b>Abs. 4</b> <b>Sätze 1–5</b> ) .....	149
2. Unterer Bezugspunkt ( <b>Abs. 4 Sätze 2 Halbs. 1, 4</b> <b>und 6</b> ) .....	152
3. Oberer Bezugspunkt ( <b>Abs. 4 Sätze 2</b> <b>Halbs. 2, 3 und 5</b> ) .....	157
4. Berücksichtigung von Dach- und Giebelflächen ( <b>Abs. 4 Satz 7</b> ) .....	159
5. Besondere Dachformen .....	166
6. Auswirkungen baulicher Veränderungen .....	171

	Seite
II. Tiefe der Abstandsfläche ( <b>Abs. 5</b> ) .....	172
1. Das Maß H in Bezug zum Baugebiet ( <b>Abs. 5 Sätze 1 und 2</b> ) .....	173
1.1. Eingeschränkter Vorrang für den Bebauungsplan .....	173
1.2. Bezug zur Art der baulichen Nutzung ....	174
1.3. Feststellung des Baugebiets .....	174
1.4. Nutzungsgrenzen .....	175
1.5. Nutzungsänderung .....	176
2. Wandhöhen und Straßenbreiten ( <b>Abs. 5 Satz 3</b> )	177
3. Angrenzende andere Baugebiete ( <b>Abs. 5 Satz 4</b> )	178
4. Von H unabhängige Mindesttiefe der Abstandsfläche ( <b>Abs. 5 Sätze 1, 2, 3 und 5</b> ) .....	179
4.1. Prinzip der 3-m-Regelung .....	179
4.2. Wirkung der 3-m-Regelung .....	179
5. Städtebauliche Vorrangregelung zur Tiefe der Abstandsfläche ( <b>Abs. 5 Satz 6</b> ) .....	180
6. Auswirkungen der Tiefe der Abstandsfläche auf Bebauungssituationen .....	181
III. Vortretende Bauteile und Vorbauten ( <b>Abs. 6</b> ) .....	185
1. Vortretende Bauteile ( <b>Abs. 6 Nr. 1</b> ) .....	185
2. Vorbauten ( <b>Abs. 6 Nr. 2</b> ) .....	186
3. Größere Bauteile .....	189
4. Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten ( <b>Abs. 6 Nr. 3</b> ) .....	190
5. Bezug zum Planungsrecht .....	194
6. Auswirkungen baulicher Veränderungen .....	195
E Besondere Regelungen ( <b>Abs. 7–13</b> ) .....	197
I. Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen ( <b>Abs. 7</b> ) .....	197
II. Zulässigkeit von Garagen, Gebäuden ohne Aufenthaltsräume ( <b>Abs. 8</b> ) .....	199
1. Grenzgaragen und Grenzgebäude ( <b>Abs. 8 Satz 1            Nr. 1</b> ) .....	199
1.1 Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	204

	Seite
1.2	Größenbegrenzung von Grenzgaragen und anderen Grenzgebäuden ..... 213
1.3	Höhenbegrenzung von Grenzgaragen und anderen Grenzgebäuden ..... 213
2.	Längenbegrenzung von Grenzgebäuden ( <b>Abs. 8 Satz 2</b> ) ..... 214
2.1	Mindestabstände zur Nachbargrenze ..... 215
2.2	Nutzung der Grenzgaragen und Grenzgebäude ..... 216
3.	In Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen ( <b>Abs. 8 Satz 1 Nr. 2 und 3</b> ) .... 217
III.	Privilegierung vortretender Aufzüge ( <b>Abs. 9</b> ) ..... 218
1.	Voraussetzung: bestehende Gebäude mit Wohnungen ..... 218
2.	Voraussetzung: Abstand Nachbargrenze ..... 218
3.	Vortreten vor die Außenwand ..... 219
IV.	Abweichungsmöglichkeiten auf demselben Grundstück ( <b>Abs. 10</b> ) ..... 220
1.	Voraussetzung – keine wesentliche Beeinträchtigung der Belichtung ..... 221
2.	Voraussetzung – keine Bedenken wegen des Brandschutzes ..... 222
3.	Unterschiedliche Fallgestaltungen ..... 222
V.	Änderungen bestehender Gebäude ( <b>Abs. 11</b> ) ..... 224
1.	Zulässige Änderungen bestehender Gebäude ( <b>Abs. 11 Satz 1</b> ) ..... 225
2.	Abweichungsgenehmigung für Änderungen bestehender Gebäude ( <b>Abs. 11 Satz 2</b> ) ..... 230
VI.	Überwiegend bebaute Gebiete ( <b>Abs. 12</b> ) ..... 233
1.	Zulassung geringerer Tiefen der Abstandsfläche ( <b>Abs. 12 Satz 1</b> ) ..... 234
1.1	Überwiegend bebautes Gebiet ..... 234
1.2	Anwendbarkeit des Abs. 12 im unbeplanten Innenbereich ..... 234
1.3	Anwendbarkeit des Abs. 12 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans .... 239

	Seite
1.4 Entgegenstehende Gründe .....	240
1.5 Gestatten oder Verlangen einer Abweichung .....	241
2. Zulassung von Ersatzneubauten ( <b>Abs. 12</b> <b>Satz 2</b> ) .....	243
VII. Windenergieanlagen ( <b>Abs. 13</b> ) .....	243
1. Abstandsflächenberechnung Windenergieanlagen .....	243
2. Wirkungen von Windenergieanlagen .....	245
Stichwortverzeichnis .....	249