

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. Nachbarnschutz	50
B Erforderlichkeit von Abstandsflächen (Abs. 1)	57
I. Definition der Abstandsfläche und Rechtswirkung der Regelung (Abs. 1 Satz 1)	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 (Abs. 1 Satz 2)	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 (Abs. 1 Satz 3)	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 (Abs. 2 und 3)	135
I. Bezug zum Grundstück (Abs. 2 Satz 1)	135
II. Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen (Abs. 2 Satz 2)	136
III. Übertragung von Abstandsflächen auf andere Grundstücke (Abs. 2 Satz 3)	139
1. Anderes Grundstück	141
2. Voraussetzungen	141
3. Zulässige Überbauung übertragener Abstandsflächen	142
IV. Überdeckungsverbot (Abs. 3)	143
1. Geltung nur für einander gegenüberliegende Wände	144
2. Sonderregelung für Gartenhofhäuser	146
3. Ausschluss des Überdeckungsverbots	147
D Bemessungsregeln (Abs. 4–6)	149
I. Das Maß H als Bezugsgröße (Abs. 4)	149
1. Allgemeine Bemessungsgrundsätze (Abs. 4 Sätze 1–5)	149
2. Unterer Bezugspunkt (Abs. 4 Sätze 2 Halbs. 1, 4 und 6)	152
3. Oberer Bezugspunkt (Abs. 4 Sätze 2 Halbs. 2, 3 und 5)	157
4. Berücksichtigung von Dach- und Giebelflächen (Abs. 4 Satz 7)	159
5. Besondere Dachformen	166
6. Auswirkungen baulicher Veränderungen	171

	Seite
II. Tiefe der Abstandsfläche (Abs. 5)	172
1. Das Maß H in Bezug zum Baugebiet (Abs. 5 Sätze 1 und 2)	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 (Abs. 5 Satz 3)	177
3. Angrenzende andere Baugebiete (Abs. 5 Satz 4)	178
4. Von H unabhängige Mindesttiefe der Abstandsfläche (Abs. 5 Sätze 1, 2, 3 und 5)	179
4.1. Prinzip der 3-m-Regelung	179
4.2. Wirkung der 3-m-Regelung	179
5. Städtebauliche Vorrangregelung zur Tiefe der Abstandsfläche (Abs. 5 Satz 6)	180
6. Auswirkungen der Tiefe der Abstandsfläche auf Bebauungssituationen	181
III. Vortretende Bauteile und Vorbauten (Abs. 6)	185
1. Vortretende Bauteile (Abs. 6 Nr. 1)	185
2. Vorbauten (Abs. 6 Nr. 2)	186
3. Größere Bauteile	189
4. Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten (Abs. 6 Nr. 3)	190
5. Bezug zum Planungsrecht	194
6. Auswirkungen baulicher Veränderungen	195
E Besondere Regelungen (Abs. 7–13)	197
I. Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen (Abs. 7)	197
II. Zulässigkeit von Garagen, Gebäuden ohne Aufenthaltsräume (Abs. 8)	199
1. Grenzgaragen und Grenzgebäude (Abs. 8 Satz 1 Nr. 1)	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 (Abs. 8 Satz 2)	214
2.1	Mindestabstände zur Nachbargrenze	215
2.2	Nutzung der Grenzgaragen und Grenzgebäude	216
3.	In Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen (Abs. 8 Satz 1 Nr. 2 und 3)	217
III.	Privilegierung vortretender Aufzüge (Abs. 9)	218
1.	Voraussetzung: bestehende Gebäude mit Wohnungen	218
2.	Voraussetzung: Abstand Nachbargrenze	218
3.	Vortreten vor die Außenwand	219
IV.	Abweichungsmöglichkeiten auf demselben Grundstück (Abs. 10)	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 (Abs. 11)	224
1.	Zulässige Änderungen bestehender Gebäude (Abs. 11 Satz 1)	225
2.	Abweichungsgenehmigung für Änderungen bestehender Gebäude (Abs. 11 Satz 2)	230
VI.	Überwiegend bebaute Gebiete (Abs. 12)	233
1.	Zulassung geringerer Tiefen der Abstandsfläche (Abs. 12 Satz 1)	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 (Abs. 12 Satz 2)	243
VII. Windenergieanlagen (Abs. 13)	243
1. Abstandsflächenberechnung Windenergieanlagen	243
2. Wirkungen von Windenergieanlagen	245
Stichwortverzeichnis	249