Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Eine Armlänge Abstand – Neuerungen im Abstand(s)flächenrecht

Nick Kockler

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

- Änderung in § 6 Absatz 1 BauO NRW 2018

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen, soweit sie

1. höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind und von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen oder
2. höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die […]

Abstandsflächen
Überdeckungsverbot

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Änderung in § 6 Absatz 3 BauO NRW 2018

Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,

2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 ~~mit nicht mehr als zwei Wohnungen~~ sowie

3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder gestattet werden.

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Änderung in § 6 Absatz 5 BauO NRW 2018

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in Kerngebieten und urbanen Gebieten 0,2 H, mindestens 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.

Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.

Abstandsflächen
Abstandsflächentiefe

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Grundsätzliche Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf **0,4 H**
  - Wegfall des „16-m-Privileg“ aus § 6 Absatz 6 BauO NRW (a.F.)
  - Wegfall der reduzierten Abstandsflächentiefe zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen
  - Wegfall der (reduzierten) Abstandsflächentiefe in Kerngebieten (MK)

Hinweis: In Kerngebieten (MK) erhöht sich die Abstandflächentiefe von 0,25 H („16-m-Privileg“) auf 0,4 H

- Ggfs. Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf **0,2 H**, nämlich
  - in Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI)
  - zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen in Kerngebieten und urbanen Gebieten (MK/MU)

- Mindestabstand: **3,0 m**

Abstandsflächen
Abstandsflächentiefe

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Sonderregelung für Außenwände von
  - **Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2** mit
  - **nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen**

  → Abstandsflächentiefe generell: **3,0 m**

- Wegfall der Regelung zur Gestattung geringerer Abstandsflächentiefen in Sondergebieten (§ 6 Absatz 5 Satz 3 BauO NRW a.F.)
  - Regelung soll über Bauleitplanung / Abweichungen nach § 69 BauO NRW 2018 erfolgen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Neuer § 6 Absatz 6 BauO NRW 2018

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortretende **Bauteile** wie Gesimse und Dachüberstände,

2. **Vorbauten**, wenn sie
   a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
   b) nicht mehr als 1,60 m *[Referentenentwurf: 1,50 m]* vor diese Außenwand vortreten und
   c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, sowie

3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die **Seitenwände** von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Abstandsflächen
Dachaufbauten

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Dachaufbauten

unselbständiger Bestandteil des Daches

wertende Betrachtung

selbständiger Dachaufbau

Abstandsflächen (-)

Abstandsflächen (+)

Abstandsflächen
Energieeinsparmaßnahmen und Solaranlagen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Neuer § 6 Absatz 7 BauO NRW 2018

(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie

1. eine Stärke von nicht mehr als 0,25 m aufweisen und
2. mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben

§ 4 Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend, § 69 Absatz 1 Satz 1 bleibt unberührt.

Abstandsflächen
Garagen, gebäudeunabhängige Solaranlagen, Stützmauern etc.

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Neuer § 6 Absatz 8 BauO NRW 2018

(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig,

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Feuerstätten bis zu 30 m^3 Brutto-Rauminhalt mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen,

2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m,

3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummer 1 und 2 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

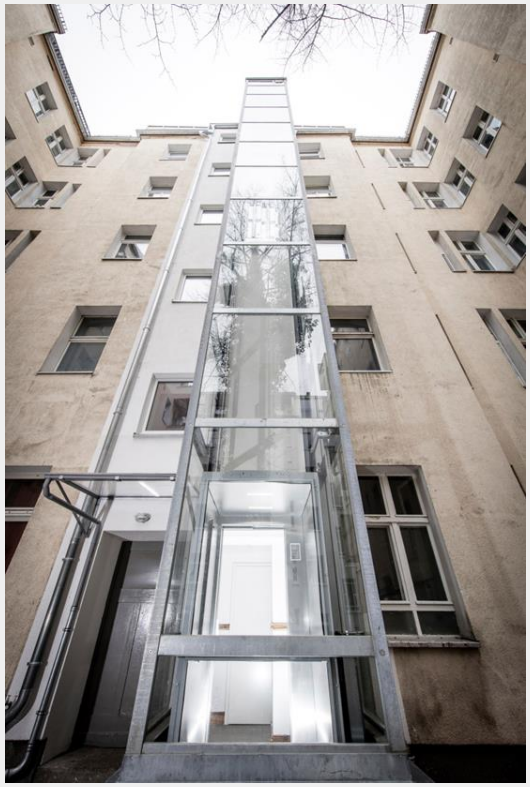
Abstandsflächen
Aufzüge

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

➢ Neuer § 6 Absatz 9 BauO NRW 2018

(9) Bei der Änderung von vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichteten Gebäuden mit Wohnungen bleiben Aufzüge, die vor die Außenwand vortreten, bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie

- nicht länger als 2,50 m und
- nicht höher als 0,50 m über dem oberen Abschluss des obersten angefahrenen Geschosses mit Wohnungen sind,
- nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand vortreten und
- von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind.



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Ergänzung in § 6 Absatz 12 BauO NRW 2018:

(12) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet oder verlangt werden, wenn […]. In den Gebieten nach Satz 1 kann gestattet werden, dass an der Stelle eines Gebäudes, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, ein nach Kubatur [Referentenentwurf: ~~und Nutzung~~] gleichartiges Gebäude errichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Nick Kockler

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln
Tel.: + 49 (0)221 / 97 30 02 – 81
Fax: + 49 (0)221 / 97 30 02 - 22
n.kockler@lenz-johlen.de
www.lenz-johlen.de