

31.08.2006

Gesetzentwurf

der Landesregierung

Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

A Problem

Es hat sich gezeigt, dass die Anwendung der derzeit geltenden Bestimmungen über Abstandflächen (§ 6 BauO NRW) unter Berücksichtigung der hierzu ergangenen Rechtsprechung erhebliche Probleme und Rechtsunsicherheiten verursacht.

B Lösung

Die Bestimmungen werden an den Probleme bereitenden Stellen vereinfacht; das den Anwendern vertraute System der Abstandflächenberechnung wird aber beibehalten.

C Alternativen

Keine

D Kosten

Keine

E Zuständigkeit

Zuständig ist das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

F Auswirkungen auf die Gemeindeverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände

Keine.

Die Vereinfachung erleichtert die Tätigkeit der Gemeinden und Kreise als Bauaufsichtsbehörden.

G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

In den Fällen, in denen bislang unzulässige Bauvorhaben zulässig werden, können wirtschaftliche Vorteile für die Betroffenen entstehen.

H Befristung

Auf eine Befristung kann verzichtet werden, da die Stammnorm mit einer Berichtspflicht bis zum Ende des Jahres 2009 versehen ist.

Gesetzentwurf der Landesregierung

Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000

Artikel I

Änderung der Landesbauordnung

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Vierten Befristungsgesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332), wird wie folgt geändert:

1. § 6 erhält folgende Fassung:

"Abstandflächen

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Abstandfläche nicht erforderlich gegenüber Grundstücksgrenzen,

a) gegenüber denen nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand oder mit geringerem Grenzabstand als nach den Absätzen 5 und 6 gebaut werden muss oder

b) gegenüber denen nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird.

§ 6
Abstandflächen

(1) Vor Außenwänden von Gebäuden sind Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Abstandflächen). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Abstandfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an der Nachbargrenze errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

a) das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden muss oder

b) das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften mit Grenzabstand gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück innerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude mit Grenzabstand vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass eine Abstandfläche eingehalten wird.

(2) Die Abstandflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, dass sie nur mit in der Abstandfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden.

(3) Die Abstandflächen 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 mit nicht mehr als zwei Wohnungen und
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandflächen zulässig sind oder gestattet werden.

(4) Die Tiefe der Abstandfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile. Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen, bleiben bei der Ermittlung der Abstandfläche außer Betracht, auch soweit sie nach § 9 Abs. 3 die Geländeoberfläche zulässigerweise verändern. Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:

1. voll die Höhe von
 - Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70°,

(2) Die Abstandflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

(3) Die Abstandflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandflächen zulässig sind oder gestattet werden.

(4) Die Tiefe der Abstandfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile. Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:

1. voll die Höhe von
 - Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70°,
 - Giebelflächen im Bereich dieser

- Giebelflächen im Bereich dieser Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben,
- 2. zu einem Drittel die Höhe von
 - Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45°,
 - Dächern mit Dachgauben oder Dachaufbauten, deren Gesamtbreite je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand beträgt,
 - Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben,

Das sich ergebende Maß ist H.

(5) Die Tiefe der Abstandflächen beträgt, soweit in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 6 nichts anderes bestimmt ist,

- 0,8 H,
- 0,5 H in Kerngebieten,
- 0,25 H in Gewerbegebieten und Industriegebieten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandfläche

- 0,4 H,
- 0,25 H in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten.

In Sondergebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigt. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandflächen mindestens 3 m betragen. Absatz 16 bleibt unberührt.

(6) Auf einer Länge von nicht mehr als 16 m genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück als Tiefe der Abstandflächen 0,4 H, in Kerngebieten 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.

- Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben,
- 2. zu einem Drittel die Höhe von
 - Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45°,
 - Dächern mit Dachgauben oder Dachaufbauten, deren Gesamtbreite je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand beträgt,
 - Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben.

Das sich ergebende Maß ist H.

(5) Die Tiefe der Abstandflächen beträgt

- 0,8 H,
- 0,5 H in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten,
- 0,25 H in Gewerbegebieten und Industriegebieten vor Außenwänden von Gebäuden, die überwiegend der Produktion oder Lagerung dienen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die Tiefe der Abstandfläche

- 0,4 H,
- 0,25 H in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten.

In Sondergebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen als 0,8 H gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandflächen mindestens 3,0 m betragen. Absatz 16 bleibt unberührt.

(6) Vor zwei Außenwänden eines Gebäudes genügt auf einer Länge von nicht mehr als 16 m als Tiefe der Abstandfläche die Hälfte der nach Absatz 5 Satz 1 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m (Schmalseitenprivileg). Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an ein anderes Gebäude oder an eine Nachbargrenze gebaut, gilt das Schmalseitenprivileg nur noch für eine Außenwand. Eine in sich gegliederte Wand gilt als Außenwand im Sinne des Satzes 1. Gegenüber einem Gebäude oder einer Grundstücksgrenze kann das

Schmalseitenprivileg für ein Gebäude nur einmal in Anspruch genommen werden. Rechtmäßig bestehende Wandteile, die einen geringeren Abstand zur Nachbargrenze aufweisen, als er nach Absatz 5 erforderlich ist, stehen dem Schmalseitenprivileg nicht entgegen.

(7) Bei der Bemessung der Abstandfläche bleiben außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die jeweilige Außenwand vortreten,

1. das Erdgeschoss erschließende Hauseingangstreppen und ihre Überdachungen, wenn sie von den Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind,
2. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge und Terrassenüberdachungen, wenn sie von den Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt sind, und
3. Vorbauten wie Erker und Balkone sowie Altane, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von den Nachbargrenzen mindestens 3 m entfernt sind.

(8) aufgehoben

(9) aufgehoben

(7) Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone bleiben bei der Bemessung außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Von gegenüberliegenden Nachbargrenzen müssen sie mindestens 2,0 m entfernt bleiben; das Erdgeschoss erschließende Hauseingangstreppen und deren Überdachungen müssen mindestens 1,50 m entfernt bleiben.

(8) (aufgehoben)

(9) Abweichend von Absatz 5 genügen in Gewerbe- und Industriegebieten vor Wänden ohne Öffnungen als Tiefe der Abstandfläche

1. 1,50 m, wenn die Wände einer Feuerwiderstandsklasse entsprechen und einschließlich ihrer Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
2. 3,0 m, wenn die Wände einer Feuerwiderstandsklasse entsprechen oder einschließlich ihrer Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Dies gilt nicht für Abstandflächen gegenüber Grundstücksgrenzen.

(10) Gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen gelten die Absätze 1 bis 7 entsprechend für Anlagen, die nicht Gebäude sind,

1. soweit sie höher als 2 m über der

(10) Für bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gelten die Absätze 1 bis 9 gegenüber Gebäuden und Nachbargrenzen sinngemäß. Für

Geländeoberfläche sind und von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen oder

2. soweit sie höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden.

Für Windenergieanlagen gelten die Absätze 4 bis 7 nicht. Bei diesen Anlagen bemisst sich die Tiefe der Abstandfläche nach der Hälfte ihrer größten Höhe. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes.

(11) Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als Garage, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, sind ohne eigene Abstandflächen sowie in den Abstandflächen eines Gebäudes zulässig

- ohne Öffnungen in den der Nachbargrenze zugekehrten Wänden,
- einschließlich darauf errichteter untergeordneter Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Antennenanlagen jeweils bis zu 1,5 m Höhe,
- auch, wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an ein Gebäude angebaut werden,
- auch, wenn das Gebäude über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügt.

Absatz 4 gilt nicht. Die Höhe von Giebelflächen ist bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe zu berücksichtigen. Die Höhe von Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 30° werden der mittleren Wandhöhe hinzugerechnet. Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Windenergieanlagen gelten die Absätze 4 bis 9 nicht. Bei diesen Anlagen bemisst sich die Tiefe der Abstandfläche nach der Hälfte ihrer größten Höhe. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes.

(11) In den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandfläche sind zulässig

1. an der Nachbargrenze gebaute überdachte Stellplätze und Garagen bis zu einer Länge von 9,0 m einschließlich darauf errichteter Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Parabolantennen und sonstige Antennenanlagen, jeweils bis zu 1,5 m Höhe sowie Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 m²; die mittlere Wandhöhe dieser Gebäude darf nicht mehr als 3,0 m über der Geländeoberfläche an der Grenze betragen, die Grenzbebauung darf entlang einer Nachbargrenze 9,0 m und insgesamt 15,0 m nicht überschreiten,

2. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche an der Grenze, in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Begrenzung der Höhe.

Die Grundfläche der in Satz 1 genannten Gebäude mit Abstellräumen und der Gewächshäuser darf innerhalb eines Abstandes von 3,0 m von der Nachbargrenze nicht mehr als 7,5 m² betragen. Satz 1 Nr. 1 gilt auch, wenn die baulichen Anlagen in einem Abstand von 1 bis zu 3 m von der Nachbargrenze gebaut werden. In den Abstellräumen nach Satz 1 Nr. 1 sind Leitungen und Zähler für Energie und Wasser, Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung bis zu 28 kW und Wärmepumpen entsprechender Leistung zulässig.

(12) aufgehoben

(12) In den Abstandflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandfläche sind, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird, zulässig

1. Garagen,
2. eingeschossige Gebäude ohne Fenster zu diesem Gebäude,
3. bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Absatz 10).

(13) Liegen sich Wände desselben Gebäudes oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück gegenüber, so können geringere Abstandflächen als nach den Absätzen 5 und 6 gestattet werden, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(13) Liegen sich Wände desselben Gebäudes gegenüber, so können geringere Tiefen der Abstandflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(14) Bei bestehenden Gebäuden ist die nachträgliche Bekleidung oder Verblendung von Außenwänden sowie die nachträgliche Anhebung der Dachhaut zulässig, wenn die Baumaßnahme der Verbesserung des Wärmeschutzes dient und wenn die Stärke der Bekleidung oder Verblendung bzw. die Anhebung der Dachhaut nicht mehr als 0,25 m und der verbleibende Abstand zur Nachbargrenze mindestens 2,50 m beträgt. Darüber hinaus können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Baumaßnahme der Verbesserung des Wärmeschutzes dient. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Außenwände, deren Abstandfläche Abs. 5 nicht entspricht.

(14) Bei der nachträglichen Bekleidung oder Verblendung von Außenwänden sowie der nachträglichen Anhebung der Dachhaut bestehender Gebäude können geringere Tiefen der Abstandflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Baumaßnahme der Verbesserung des Wärmeschutzes dient.

(15) Bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandflächen als nach den Absätzen 5 und 6 bestehen, sind zulässig

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. Nutzungsänderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den

(15) Bei Nutzungsänderungen sowie bei geringfügigen baulichen Änderungen bestehender Gebäude ohne Veränderung von Länge und Höhe der den Nachbargrenzen zugekehrten Wände können unter Würdigung nachbarlicher Belange geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn Gründe des Brandschutzes nicht

Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt,

3. Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen.

Darüber hinaus gehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes gestattet werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach Abs. 11.

(16) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen."

2. § 7 wird aufgehoben

3. § 73 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Soweit in diesem Gesetz oder in aufgrund dieses Gesetzes erlassenen

entgegenstehen. Satz 1 gilt nicht für Gebäude nach Absatz 11 Satz 1 Nr. 1.

(16) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen und wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

§ 7
Übernahme von Abstandflächen auf andere Grundstücke

(1) Abweichend von § 6 Abs. 2 Satz 1 ist zulässig, dass Abstandflächen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, dass sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder gestattet werden kann, bleiben unberührt.

(2) Die bei der Errichtung eines Gebäudes vorgeschriebenen Abstandflächen dürfen auch bei nachträglichen Grenzänderungen und Grundstücksteilungen nicht unterschritten oder überbaut werden. Absatz 1 gilt entsprechend.

§ 73
Abweichungen

(1) Soweit in diesem Gesetz oder in aufgrund

Vorschriften nichts anderes geregelt ist, kann die Genehmigungsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Abweichungen von § 6 sind insbesondere zulässig, wenn durch das Vorhaben nachbarliche Interessen nicht stärker oder nur unwesentlich stärker beeinträchtigt werden als bei einer Bebauung des Grundstücks, die nach § 6 zulässig wäre. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen, wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie dienen. Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Genehmigungsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird.“

dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes geregelt ist, kann die Genehmigungsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind sie zuzulassen, wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie dienen. Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Genehmigungsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird.

(2) Ist für bauliche Anlagen oder andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2, die keiner Baugenehmigung bedürfen, eine Abweichung erforderlich, so ist sie schriftlich zu beantragen.

Artikel II

In-Kraft-Treten, eingeleitete Verfahren

1. Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

2. Wird vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes ein Antrag auf Erlass eines nach der Landesbauordnung vorgesehenen Verwaltungsaktes gestellt, über den bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes noch nicht entschieden ist, so kann die Antragstellerin oder der Antragsteller verlangen, dass § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung angewandt wird.

Begründung

I. Allgemeines

Das vordringliche Ziel der Änderung des § 6 BauO NRW ist eine Vereinfachung der Anwendung der Abstandflächenvorschriften für die am Bau Beteiligten und die Bauaufsichtsbehörden, da die Anwendung der geltenden Vorschriften in der Praxis zunehmend Schwierigkeiten bereitet hat.

Nachdem von der Bauministerkonferenz eine novellierte Musterbauordnung beschlossen worden war, wurde ein Feldversuch durchgeführt, um nähere Erkenntnisse darüber zu gewinnen, wie sich die Regelungen des § 6 MBO in der Praxis bewähren würden. 25 Bauaufsichtsbehörden beurteilten mehr als 500 konkret bei ihnen zur Prüfung anstehende Bauvorhaben parallel sowohl nach § 6 BauO NRW als auch nach § 6 MBO.

Dabei bestätigte sich zwar, dass eine an § 6 MBO ausgerichtete Änderung von § 6 BauO NRW grundsätzlich zu erheblichen Erleichterungen und Vereinfachungen führen würde. Es zeigte sich aber auch, dass bei einzelnen Regelungen des § 6 MBO zu befürchten ist, dass neue Probleme entstehen. Die Vorschläge der MBO wurden daher nur teilweise übernommen.

Die Notwendigkeit von Regelungen über Abstandflächen ergibt sich aus Gründen des Städtebaus, der Sicherung einer ausreichenden Belichtung, des Brandschutzes sowie zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens (Sozialabstand). Die Regelungen des § 6 sollen in Hinblick auf diese Belange dem Nachbarn ein angemessenes Maß an Schutz garantieren, aber zugleich auch den Standard dessen festlegen, was ein Nachbar an Bebauung in welchem Abstand hinzunehmen hat. Damit soll gewährleistet bleiben, dass auch weiterhin entsprechend der bisherigen Rechtsprechung das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme hinsichtlich der Schutzziele des Abstandflächenrechts erfüllt ist, wenn die nach § 6 vorgeschriebenen Abstandflächen auf dem Baugrundstück eingehalten werden.

Die technische Entwicklung im Bereich der Lüftungsanlagen bietet heute vielfältige Möglichkeiten, eine ausreichende Belüftung von Räumen sicherzustellen, so dass keine Notwendigkeit besteht, Mindestgebäudeabstände unter dem Gesichtspunkt der Belüftung von Räumen vorzuschreiben. Gleichwohl gestatten die Abstandflächen im Ergebnis nach wie vor, Räume mit zu öffnenden Fenstern im Regelfall auch ohne mechanische Lüftungsanlagen zu belüften.

II. Zu den Neuregelungen im Einzelnen

Absatz 1 Satz 1 hält an dem Grundsatz fest, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Abstandflächenrechtlich relevant sollen Gebäude und Gebäudeteile weiterhin nur sein, soweit sie über die Geländeoberfläche hervortreten, da von unterirdischen Bauteilen keine Beeinträchtigung der Schutzziele des Abstandflächenrechts ausgehen kann.

Absatz 1 Satz 2 regelt den Vorrang des bundesrechtlichen Bauplanungsrechtes gegenüber dem Bauordnungsrecht.

In **Absatz 1 Satz 2 a)** ist der Fall geregelt, dass nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Einhaltung einer Abstandfläche gebaut werden muss. Dies kann sich aus der Festsetzung geschlossener Bauweise, aus anderen zwingenden Festsetzungen in Bebauungsplänen oder aus dem Einfügegebot gemäß § 34 BauGB ergeben.

Die Bestimmung entspricht im Grundsatz § 6 Abs. 1 Satz 2 a) BauO NRW bisheriger Fassung, wonach allerdings nur auf der Grenze errichtete Wände erfasst waren. Diese Einschränkung entfällt.

Gegenüber einer Grundstücksgrenze, gegenüber der nach planungsrechtlichen Vorschriften Abstandflächen ohnehin nicht eingehalten werden können, wird auf die Einhaltung einer Abstandfläche gänzlich verzichtet. Damit wird auch vermieden, dass in der geschlossenen Bauweise Dachaufbauten oder vor die Vorder- oder Rückfront vorspringende Bauteile wie Balkone oder vorgebaute Treppenhäuser seitliche Abstandflächen einhalten müssen, wie es nach bisherigem Recht der Fall war.

Absatz 1 Satz 2 b) betrifft den Fall, dass nach planungsrechtlichen Vorschriften sowohl mit Grenzabstand als auch ohne Grenzabstand gebaut werden darf (aber nicht muss). Dies kann sich aus der Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) oder Bebauungstiefen (§ 23 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ergeben. An die Grenze gebaut werden darf auch dann, wenn ein Bebauungsplan keine Festsetzung über die Bauweise (§ 22 BauNVO) enthält oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB sowohl offene als auch geschlossene Bauweise ortsüblich ist. Auch in durch Bebauungsplan ausgewiesener offener Bauweise darf in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen an der Grenze gebaut werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

Mit Abs. 1 Satz 2 b) wird der Grundsatz beibehalten, dass dann, wenn Grenzbebauung planungsrechtlich

zwar erlaubt, aber nicht vorgeschrieben ist, den Bauherrn also ein Wahlrecht zukommt, dieses Wahlrecht nur von beiden Nachbarn gemeinsam und einheitlich ausgeübt werden kann. Damit wird klargestellt, dass im Regelfall nicht an einer Grundstücksgrenze auf einem Grundstück grenzständig, auf dem anderen mit Grenzabstand gebaut werden darf, insbesondere nicht grenzständig an ein Grundstück angebaut werden darf, das bereits entsprechend bisheriger Rechtslage unter Einhaltung von Abstandflächen bebaut ist. Es wird weiter sichergestellt, dass im Bereich unbebauter Grundstücke die Lage von Doppelhäusern und Hausgruppen nicht einseitig von demjenigen vorgegeben werden kann, der als erster baut, sondern Ergebnis eines vorausgegangenen Einigungsprozesses unter den Nachbarn sein muss. Für Fälle, in denen keine Einigung unter den Nachbarn erzielt wird, bleibt es wie bisher dabei, dass eine Abstandfläche einzuhalten ist.

Abs. 1 Satz 2 b) verzichtet darauf, eine unter den Eigentümern angrenzender Grundstücke erfolgte Einigung öffentlich-rechtlich zu sichern, sondern begnügt sich mit einer zivilrechtlichen Sicherung. Zivilrechtliche Einigungen können zwar (anders als Baulasten) ohne Beteiligung der Bauaufsichtsbehörden revidiert werden. Es sind aber kaum Fallkonstellationen denkbar, in denen dies praktische Auswirkungen haben kann. Der Verzicht auf eine öffentlich-rechtliche Sicherung vereinfacht die Handhabung dieser Bestimmung erheblich und vermeidet die mit einer Baulasteintragung verbundenen Kosten. Diese Regelung schließt Anbau-Baulasten im Übrigen nicht grundsätzlich aus, sondern überlässt es der bauherrenseitigen Entscheidung, welche Form der Sicherung gewählt wird. Ist bereits ein Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden, gilt dies nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ohnehin als Sicherung.

Absatz 1 Sätze 3 und 4 a. F. entfallen. Sie enthielten bauordnungsrechtliche Instrumente zur Korrektur bauplanungsrechtlicher Vorgaben, die mit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung zum Verhältnis zwischen bauplanungsrechtlicher Bauweise und landesbauordnungsrechtlichem Abstandflächenrecht nicht vereinbar sind (BVerwG, Beschl. v. 11.3.1994 – 4 B 53.94 –, NVwZ 1994, 1008). Ferner handelte es sich unter Berücksichtigung von Satz 3 um überflüssige Doppelregelungen.

Absatz 1 Satz 3 a. F. ermöglichte die Zulassung eines Grenzanbaus in der offenen Bauweise, soweit auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Nachbargrenze vorhanden ist. Wegen des Vorrangs des Bauplanungsrechts setzte aber auch diese Entscheidung zunächst die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Grenzbebauung durch Befreiung von den Festsetzungen über die (offene) Bauweise nach § 31 Abs. 2 BauGB voraus. Dann aber konnte – wiederum unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – bereits bisher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens unter dem Aspekt der Bauweise nicht mehr durch bauordnungsrechtliches Abstandflächenrecht ausgehebelt werden. Der Wegfall dieses Satzes führt so zu dem Ergebnis, dass es bei einer (planungsrechtlichen) Befreiung sein Bewenden hat. Liegt diese vor, bewirkt Satz 2 n. F. bauordnungsrechtlich eine Freistellung von der Verpflichtung, Abstandflächen einzuhalten. Eine Verpflichtung zum Grenzanbau (2. Alternative a. F.) wird jedoch (nach wie vor) nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein.

Absatz 1 Satz 4 a. F. ermöglichte die Forderung nach Einhaltung einer Abstandfläche zur Nachbargrenze in der geschlossenen Bauweise, soweit auf dem Nachbargrundstück ein vorhandenes Gebäude mit Abstand zur gemeinsamen Nachbargrenze bestand. Diese Regelung war bauordnungsrechtlich irrelevant, weil die Grundanforderung des Satzes 1, vor Außenwänden Abstandflächen freizuhalten, erfüllt wird. Die Problematik lag hier ausschließlich beim Planungsrecht, das nicht – kompetenzwidrig – durch Bauordnungsrecht „korrigiert“ werden kann. Soweit in diesem Zusammenhang die Einhaltung einer Abstandfläche im Interesse des Bauherrn liegt, wird nunmehr (wie – genau genommen – bereits bisher) eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden müssen. Die planungsrechtliche Durchsetzung einer Abstandfläche gegen den Willen des Bauherrn wird auch hier nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein.

Absatz 2 Sätze 1 und 2 behalten unverändert den – an sich bauordnungsrechtlich irrelevanten, aber für das Nachbarschaftsverhältnis bedeutsamen – Grundsatz bei, dass die Abstandflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen oder sich bis zur Mitte öffentlicher Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken dürfen.

Absatz 2 Satz 3 übernimmt die bisher in § 7 Abs. 1 geregelte Möglichkeit, dass Abstandflächen durch Baulast auf ein Nachbargrundstück übernommen werden können. Diese Übernahme dient der Straffung und der Lesbarkeit; eine Änderung der Rechtslage ergibt sich damit nicht.

Absatz 3 unverändert.

Absatz 4 regelt die Ermittlung der Wandhöhe als Berechnungsgrundlage für die Tiefe der Abstandfläche.

Der eingefügte Satz 5 betrifft im Wesentlichen Tiefgaragenzufahrten, Kellerzugänge und Abgrabungen vor Kellerfenstern. Bisher blieben Abgrabungen, bei denen die Vertiefungen lediglich einen Teil des Baukörpers selbst darstellen, diesem unmittelbar zugeordnet sind, technisch mit ihm in Verbindung stehen und der Funktion des angrenzenden Raumes dienen, (z.B. im Erdreich eingelassene Hauseingangstreppe bis zu einem auf Kellerniveau liegenden Hauseingang, Kellerlichtschacht) nach der Rechtsprechung bei der Ermittlung der Abstandfläche (Wandhöhe) außer Betracht. Dies wird mit dem neu eingefügten Satz 5 nunmehr klargestellt. Darüber hinaus werden auch solche Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen, nicht mehr auf die Wandhöhe angerechnet, bei denen durch die Baugenehmigung die Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 neu festgelegt wird. Allerdings ist die Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche durch Abgrabungen regelmäßig an den Voraussetzungen des § 9 Abs. 3 BauO NRW zu messen. Dabei stellt § 9 Abs. 3 BauO NRW eine rechtliche Grenze für die Befugnis der Baugenehmigungsbehörde dar, im Wege der Erteilung einer Baugenehmigung die herzustellende Geländeoberfläche festzulegen. Die Veränderung der Geländeoberfläche in Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden ist nur zulässig, wenn für die Veränderung ein sachlicher Grund gegeben ist. Damit wird insbesondere im hängigen Gelände eine Erleichterung für die Bauherren im grenznahen Bereich geschaffen.

Absatz 5 regelt die Ermittlung der Tiefe der Abstandflächen.

Die Sonderregelung für Gebäude in Gewerbe- und Industriegebieten wird vereinfacht durch den Wegfall der Beschränkung auf Gebäude, die überwiegend der Produktion oder Lagerung dienen (s. § 6 Abs. 5 BauO NRW bisheriger Fassung). Dies ist vertretbar, zumal auch in den Vorschriften des Arbeitsstättenrechts keine Anforderung an die Beleuchtung von Räumen mit Tageslicht gestellt wird.

Die bisher gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen geltenden, verkürzten Tiefen der Abstandfläche gelten jetzt auch gegenüber öffentlichen Wasserflächen und öffentlichen Grünflächen.

Der Verweis auf örtliche Bauvorschriften dient der Klarstellung.

Absatz 6 regelt wie bisher, aber in stark veränderter Form, dass die Wandhöhe auf 0,4 H, in Kerngebieten auf 0,25 H, reduziert werden kann.

Die bisherige Regelung warf unter Berücksichtigung der hierzu ergangenen Rechtsprechung erhebliche Probleme hinsichtlich der Abgrenzung des Begriffs „Wand“ auf. Bei Gebäuden mit versetzt angeordneten Bauteilen ist häufig nur schwer zu beurteilen, ob es sich um mehrere Wände oder eine in sich gegliederte Wand handelt. Diese Unterscheidung hatte nach den bisherigen Regelungen zum Schmalseitenprivileg erhebliche Auswirkungen auf die Größe der einzuhaltenden Abstandfläche, weil das Schmalseitenprivileg zu jeder Grundstücksgrenze nur vor einer Wand und bei jedem Gebäude insgesamt (höchstens) zweimal in Anspruch genommen werden durfte.

Mit der Änderung wird diese Frage unerheblich.

Die Regelung des Absatzes 6 darf zwar wie bisher je Grundstücksgrenze nur einmal angewandt werden. Es entfällt aber die Beschränkung, dass sie nur gegenüber höchstens zwei Grundstücksgrenzen in Ansatz gebracht werden darf. Aus diesem Grund wird auch der Begriff des Schmalseitenprivilegs aufgegeben.

Diese Vereinfachung und Erleichterung erscheint sachgerecht. Die Betroffenheit jedes einzelnen Nachbargrundstücks bleibt nach dieser Regelung unverändert. Auch hinsichtlich der weiteren, von den

Abstandflächenvorschriften geschützten Belangen, z.B. die Belichtung, hat diese Änderung keine Auswirkungen, da auch schon bisher Nutzungseinheiten, z.B. Wohnungen, ausschließlich zu der „Schmalseite“ eines Gebäudes orientiert sein konnten. Allerdings lässt sich in den Fällen, in denen zu allen Grundstücksgrenzen ein Abstand eingehalten wird, anders als bisher, nun kein nachbarlicher Anspruch auf Einhaltung eines Abstands von 0,8 der Wandhöhe alleine daraus herleiten, dass dieses Privileg bereits zu Lasten eines anderen Nachbargrundstücks ausgeschöpft wurde.

Die Regelung des Absatzes 6 ist nun nicht mehr auf eine Wand je Grundstücksgrenze beschränkt. Vielmehr kann sie auch vor mehreren Wänden in Anspruch genommen werden, wenn die Längen dieser Wände zusammengenommen je Grundstücksgrenze die unverändert geltende Obergrenze von 16 m Länge nicht überschreiten. Einerseits bleibt gesichert, dass das Nachbargrundstück wie bisher Wände, die bis auf 0,4 der Wandhöhe an die Grenze heranrücken, nur auf einer Länge von nicht mehr als 16 m hinnehmen muss. Andererseits wird es damit im Ergebnis unerheblich, ob dieses Maß von 16 m durch eine Wand oder durch mehrere, versetzt angeordnete Außenwände (z.B. Staffelgeschosse) ausgeschöpft wird. Eine Aufteilung der reduzierten Abstandfläche gegenüber einer Grundstücksgrenze in mehrere verschiedene Abschnitte ist jedoch nicht möglich.

Wände zu Nachbargrenzen, für die die Regelung des Abs. 6 nicht angewandt werden kann, weil das Höchstmaß von 16 m überschritten wird, müssen wie bisher eine Abstandfläche von 0,8 der Wandhöhe einhalten.

Die Länge der Wände von Gebäuden auf verschiedenen Grundstücken wird jedoch nicht addiert, wenn die Gebäude aneinandergelagert sind. Die reduzierten Abstandflächen können daher auch vor der Rückseite von Doppelhäusern, Hausgruppen oder Reihenhäusern in Anspruch genommen werden, solange die einzelnen Gebäude das Höchstmaß von 16 m einhalten. Dennoch sind keine weiteren Sonderregelungen erforderlich, da in jedem Fall zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung der bauordnungsrechtlichen Prüfung auf Einhaltung der Abstandflächen vorausläuft. Im Übrigen bleibt es der Gemeinde unbenommen, in solchen Fällen von den Instrumenten der Bauleitplanung Gebrauch zu machen.

Absatz 7 regelt unverändert die Zulässigkeit untergeordneter Bauteile in den Abstandflächen, wird aber redaktionell neu gefasst.

Erfasst werden jetzt auch Terrassenüberdachungen, da von ihnen keine höheren Beeinträchtigungen für den Nachbarn ausgehen als beispielsweise von Dachvorsprüngen, wenn sie die in dieser Bestimmung genannten Höchstmaße einhalten.

Die Privilegierung von Balkonen und anderen Vorbauten bleibt erhalten. Mit der Maßgabe, dass auch diese Bauteile den Mindestgrenzabstand von 3 m einhalten müssen, wird berücksichtigt, dass Balkone etc. wegen ihrer Rundumsicht in der Regel von Nachbarn als besonders unangenehm empfunden werden.

Es hat sich gezeigt, dass bei Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten im Wohnungsbau ein hoher Bedarf an der nachträglichen Anbringung von Balkonen zur Erhöhung der Wohnqualität besteht. Die nachträgliche Anbringung von Balkonen als Vorbauten i.S. von Abs. 7 (auskragende Bauteile) ist aus konstruktiven Gründen nur mit sehr hohem Aufwand zu realisieren. Aus diesem Grund werden sogenannte Altane den Vorbauten nunmehr gleichgestellt. Altane sind in den Obergeschossen ins Freie führende Plattformen, die offen oder überdeckt, von Mauern, Pfeilern oder Säulen gestützt werden und nicht wie Balkone frei auskragen (Vgl. Brockhaus, Enzyklopädie, 21. Auflage, 2006).

Die bisher häufig zu Problemen führende Abgrenzung, bis zu welcher Größe solche Vorbauten sich noch gegenüber der dahinterliegenden Wandfläche unterordnen, wird nun durch ein konkretes Maß ersetzt.

Absatz 8 wurde bereits bei der letzten Novellierung der Landesbauordnung aufgehoben.

Absatz 9 enthielt Regelungen zum Brandschutz. Auf die Bestimmung kann verzichtet werden, da sie in der Praxis kaum von Bedeutung war. Die Wände von Gebäuden in Gewerbe- und Industriegebieten werden in der Regel aus Kostengründen ohne Feuerwiderstandsklasse errichtet. Die als Technische Baubestimmung

eingeführte Industriebaurichtlinie ermöglicht eine solche Bauweise.

Absatz 10 Satz 1 nimmt wie bisher die Regelungen für solche Anlagen auf, die nicht Gebäude sind, aber gebäudegleiche Wirkungen haben. Die in der Praxis oft schwierige Bestimmung, wann eine Anlage „gebäudegleiche Wirkungen“ hat, wird für niedrige bauliche Anlagen nunmehr durch konkrete Höhenmaße ersetzt. Die Anwendung dieser Bestimmung wird dadurch stark vereinfacht. Es wird zwischen betretbaren und nicht betretbaren Anlagen unterschieden, da diese Unterscheidung unter dem Gesichtspunkt des Sozialfriedens von erheblicher Bedeutung ist. Betretbare Anlagen im Sinne dieser Bestimmung sind z.B. Aufschüttungen von Gartenflächen oder (nicht überdachte) Terrassen, nicht betretbare Anlagen sind z. B. Einfriedungen. Für Anlagen, die die in Satz 1 Nr. 1 festgelegten Maße überschreiten, ändert sich im Ergebnis nichts; hier muss im Einzelfall wie bisher geprüft werden, ob von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Absatz 10 Sätze 2 bis 5 regeln unverändert die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen vor Windkraftanlagen.

Absatz 11 lässt wie bisher Nebengebäude an der Grenze zu. Sie werden nunmehr nicht nur grenzständig zugelassen, sondern auch grenznah. Damit wird praktischen Bedürfnissen Rechnung getragen; eine Gefährdung abstandflächenrechtlicher Schutzgüter ist bei derartigen untergeordneten baulichen Anlagen nicht zu besorgen.

Es entfällt die bisherige Beschränkung, dass diese baulichen Anlagen nur an der Nachbargrenze und beispielsweise nicht an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen begünstigt sind. Bestimmungen, nach denen vor einer Garagenzufahrt unter bestimmten Voraussetzungen ein Stauraum bereitgestellt werden muss, bleiben unberührt.

Hinsichtlich der Außenmaße dieser Gebäude bleibt es bei max. 9 m Grenzbebauung je Nachbargrenze und max. 3 m mittlerer Wandhöhe über der Geländeoberfläche an der Grenze. Vereinfacht wird aber die Regelung, dass die Grenzbebauung auf einem Grundstück insgesamt nicht mehr als 15 m betragen darf, da sich die 15 m nunmehr alleine auf die Nachbargrenzen beziehen und nicht mehr auf die Grundstücksgrenzen wie bisher. Grenzbebauungen an einer öffentlichen Verkehrsfläche werden damit nicht mehr auf die 15 m angerechnet. Auswirkungen auf nachbarliche Belange hat diese Änderung nicht.

Die bisherige Beschränkung, nach der Abstellräume nur bis zu einer Nutzfläche von maximal 7,5 m² erfasst sind, wird aufgegeben, da diese Regelung zu vielen Problemen in der Anwendung geführt hatte. Abstellnutzungen sind in Gebäuden nach Abs. 11 nunmehr ohne Größenbeschränkung und auch im Keller oder im Dachraum zulässig. Die Regelung der Musterbauordnung, Gebäude ohne Aufenthaltsräume in Abs. 11 zu privilegieren, wurde nicht übernommen, da hiergegen in der Verbändeanhörung Bedenken vorgetragen wurden. Da hierdurch auch Nutzungen begünstigt würden, die über die Funktion von Nebengebäuden hinausgehen (z. B. Badezimmer oder Flure).

Allerdings dürfen solche Gebäude keine Öffnungen in den der Nachbargrenze zugekehrten Wänden aufweisen. Giebelflächen sind wie bisher bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe zu berücksichtigen und gehen damit faktisch mit der Hälfte ihrer Höhe in die Berechnung mit ein. Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 30° ist die Dachhöhe der mittleren Wandhöhe hinzuzurechnen. Damit wird der Ausbau solcher Gebäude um Dachräume auf ein nachbarverträgliches Maß beschränkt. Gestalterische Möglichkeiten für die nach Abs. 11 privilegierten Gebäude bleiben ausreichend gewahrt.

Ermöglicht wird nunmehr auch, dass Gebäude mit Abstellräumen und Garagen auch dann von der Privilegierung des Abs. 11 erfasst sind, wenn sie über einen inneren Zugang zum Gebäude der Hauptnutzung verfügen. Damit wird dem vielfachen Wunsch nach einem direkten Zugang zwischen Wohngebäude und Garage bzw. Abstellraum Rechnung getragen. Nachbarliche Belange werden dadurch nicht berührt, da der Zugang innerhalb der Gebäude liegt und damit für den Nachbarn nicht sichtbar ist.

Den in der Anhörung vorgetragenen Bedenken, die neue Regelung würde dazu führen, dass solche Gebäude zukünftig vermehrt unzulässigerweise zu Aufenthaltszwecken umgenutzt werden, und dies zu

Problemen in der Praxis führen würde, werden nicht geteilt. Auch schon nach geltender Rechtslage sind eine Vielzahl von Fällen bekannt geworden, in denen nach Abs. 11 privilegierte Gebäude zu Aufenthaltszwecken bzw. Garagen insgesamt zu Abstellräumen unzulässigerweise umgenutzt worden sind. Es sind allerdings keine Fälle bekannt, in denen es Schwierigkeiten bei der Ahndung dieser Verstöße durch die Bauaufsichtsbehörden gegeben hätte.

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu 1,5 m Höhe auf Gebäuden nach Abs. 11 ist jetzt nur noch zulässig, wenn es sich dabei um untergeordnete Anlagen handelt. Aufgrund der technischen Möglichkeiten, die Solaranlagen beweglich zu konstruieren und entsprechend dem optimalen Ausrichtungswinkel zur Sonne zu betreiben, ist eine solche Einschränkung erforderlich, da ansonsten Anlagen auf den Gebäuden entstehen können, die nicht mehr von Sinn und Zweck der Vorschrift gedeckt sind.

Einfriedungen, Stützmauern und Antennen sind in Abs. 11 nicht mehr aufgeführt, da sie bereits nach Abs. 10 bis zu einer Höhe von 2 m zulässig sind. Die in der Höhe unbegrenzte Zulassung grenzständiger Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten wurde aufgegeben, weil in diesen Gebieten nunmehr auch Gebäude mit Aufenthaltsräumen mit einer Abstandfläche von 0,25 H zulässig sind.

Auf die Regelung, dass Leitungen und Zähler für Energie und Wasser, bestimmte Feuerstätten und Wärmepumpen in den Abstellräumen zulässig sind, kann in § 6 verzichtet werden, da sie in die Feuerungsverordnung NRW überführt wird.

Absatz 12 wird durch die Ergänzung in Absatz 13, dass nunmehr auch geringere Abstände bei Wänden von Gebäuden auf demselben Grundstück gestattet werden können, entbehrlich.

Die **Absätze 13 bis 16** regeln wie bisher Sonderfälle. Sie werden im Grundsatz beibehalten, da sie sich bewährt haben und sichergestellt werden soll, dass in diesen Fällen angemessene Regelungen auch unabhängig davon getroffen werden können, ob im Einzelfall Voraussetzungen für die Gewährung einer Abweichung gemäß § 73 BauO NRW vorliegen.

Absatz 13 ermöglicht jetzt nicht nur geringere Tiefe der Abstandfläche zwischen Wänden desselben Gebäudes, sondern auch zwischen Wänden mehrerer Gebäude auf demselben Grundstück.

Absatz 14 lässt wie bisher die nachträgliche Bekleidung vorhandener Außenwände zu Wärmedämmzwecken auch dann zu, wenn dadurch die vorgeschriebene Abstandfläche unterschritten wird. Innerhalb festgelegter Höchstmaße sind solche Maßnahmen aber nunmehr allgemein zulässig. Eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde ist nur noch erforderlich, wenn diese Höchstmaße überschritten werden. Die Errichtung nachträglicher Wärmedämmung wird dadurch vereinfacht. Absatz 14 gilt nun auch vor Außenwänden, die bereits ohne die Wärmedämmung den Grenzabstand unterschreiten. Dies ist sinnvoll, da es sich bei Gebäuden, die nicht im Einklang mit heutigen Abstandflächenbestimmungen stehen, in der Regel um bestandgeschützte Altbauten handelt, bei denen häufig eine nachträgliche Wärmedämmung unter Energiespargesichtspunkten besonders dringend ist.

Absatz 15 regelt wie bisher Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, die nicht den Abstandflächenvorschriften entsprechen. Aus Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG ergibt sich die Verpflichtung des Gesetzgebers, eine sozial gerechte Eigentumsordnung zu gewährleisten, die die Nutzung einer vorhandenen und verwertbaren Gebäudesubstanz nicht verhindert, wenn dem berechnete und mehr als geringfügige Belange des Allgemeinwohls oder eines Nachbarn nicht entgegenstehen (Vgl. BVerwG, Urteil vom 16. Mai 1991 – 4 C 17.90, BRS 52 Nr. 157). Allerdings lösen nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW Nutzungsänderungen im Rahmen der Variationsbreite der bestandgeschützten Nutzung die Prüfung der Abstandflächen nicht neu aus.

Im Gesetzestext wird nunmehr klargestellt, dass Abs. 15 grundsätzlich auch bei Grenzständigkeit des vorhandenen Gebäudes angewendet werden kann.

Nach Abs. 15 Satz 1 sind nunmehr bestimmte Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude abstandflächenrechtlich allgemein zulässig. Eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde ist nur

noch für darüber hinausgehende Änderungen und Nutzungsänderungen erforderlich. Damit wird die Anwendung dieser Regelung erheblich vereinfacht.

Abs. 15 lässt planungsrechtliche Anforderungen unberührt. Danach werden im Ergebnis nur Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen ermöglicht, die am jeweiligen Standort planungsrechtlich zulässig sind oder sich planungsrechtlich innerhalb des Bestandschutzes bewegen.

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.

Von den in Satz 1 Nr. 1 aufgeführten Änderungen innerhalb des Gebäudes gehen somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandflächenrechts aus. Nach Satz 1 Nr. 2 und 3 sind bauliche Änderungen bzw. Nutzungsänderungen unter den dort genannten engen Voraussetzungen allgemein zulässig. Die Forderung nach einem Abstand der Gebäude von mindestens 2,50 m zu den Nachbargrenzen ergibt sich aus Brandschutzgründen (vgl. § 31). In solchen Fällen ist es im Rahmen des Interessenausgleichs zwischen Bauherren und Nachbarn vertretbar, dass im Hinblick auf die vom Gesetzgeber gewünschte sinnvolle Verwertung vorhandener Bausubstanz die Nachbarinteressen zurückzustellen sind, da sich solche Maßnahmen auf die Schutzgüter des Abstandflächenrechts nur geringfügig auswirken. Dabei ist wie bereits ausgeführt zu berücksichtigen, dass zunächst die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben sein muss.

Bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen, die nicht von Satz 1 erfasst sind, können im Rahmen einer bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung zugelassen werden. Damit ist gewährleistet, dass solche Vorhaben nur ausgeführt werden, nachdem die Bauaufsichtsbehörde eine am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit orientierte Abwägung der Interessen des Bauherrn mit der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange vorgenommen hat. Dabei wird darauf verzichtet, dass es sich lediglich um geringfügige bauliche Änderungen ohne Veränderung von Länge und Höhe der den Nachbargrenzen zugekehrten Wände handeln muss. Handelt es sich z.B. bei den baulichen Maßnahmen, die die äußere Gestalt des Gebäudes nicht nur geringfügig verändern, um Maßnahmen, die eine sinnvolle Gebäudenutzung erst ermöglichen, kann eine Gestattung durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen, gerade wenn die Baumaßnahmen an Gebäudeseiten durchgeführt werden, die der abstandflächenrechtlich betroffenen Nachbargrenze abgewandt sind.

Absatz 16 unverändert.

Absatz 17 betraf Sonderfälle im Zusammenwirken mit dem Planungsrecht. Die Regelung wurde durch die Neufassung von Abs. 1 überflüssig und daher aufgehoben.

§ 7 Abs.1 wurde aus systematischen Gründen in § 6 Abs. 2 aufgenommen.

§ 7 Abs. 2 entfällt, da sich gezeigt hat, dass diese Bestimmung kaum praktische Auswirkungen hat. Bei der Teilung bebauter Grundstücke wird die Einhaltung von § 6 im Rahmen der nach § 8 vorgeschriebenen Teilungsgenehmigung sichergestellt.

In den Fällen, in denen der Bund, das Land, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als Erwerber, Eigentümer oder Verwalter beteiligt sind, bedarf es zwar keiner Teilungsgenehmigung. Auch in diesen Fällen sind die an einer Teilung Beteiligten jedoch verpflichtet, die Anforderungen des § 6 BauO NRW zu beachten.

Nachträgliche Grenzänderungen bebauter Grundstücke, bei denen es zu Problemen mit Abstandflächen gekommen ist, sind in der Praxis nicht bekannt geworden.

§ 73 Abs. 1 wird um einen neuen Satz 2 ergänzt. Damit soll klargestellt werden, dass Abweichungen von §

6 vor allem dann zugelassen werden können, wenn die von § 6 abweichende Bebauung den jeweiligen Angrenzer nicht stärker oder nur unwesentlich stärker beeinträchtigt als eine andere, § 6 entsprechende Bebauung des jeweiligen Grundstücks.

Mit der Formulierung „unwesentlich stärker“ wird auf geringfügige Unterschreitungen der Abstandflächen abgestellt. Unterschreitungen im Zentimeterbereich können z.B. schon aufgrund üblicher Bautoleranzen entstehen. Mutwillige Unterschreitungen der Abstandflächen sollen dadurch aber nicht sanktioniert werden.

Satz 2 schließt nicht aus, dass Abweichungen von den Anforderungen des § 6 nach wie vor auch nach Satz 1 erteilt werden können.