

Die neue Bauordnung BauO 2018 NRW

Der geänderte **Vollgeschossbegriff** und die Änderungen im
Abstandsflächenrecht

7. Februar 2019

1

Der Vollgeschossbegriff der Bauordnung

BauO 2000

§ 2

(5) Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes **oberstes Geschoss (Staffelgeschoss)** ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei **Drittel der Grundfläche** des darunter liegenden **Geschosses** hat. Ein **Geschoss mit geneigten Dachflächen** ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von **Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden** der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis **Oberkante Dachhaut** gemessen.

BauO 2018

§ 2

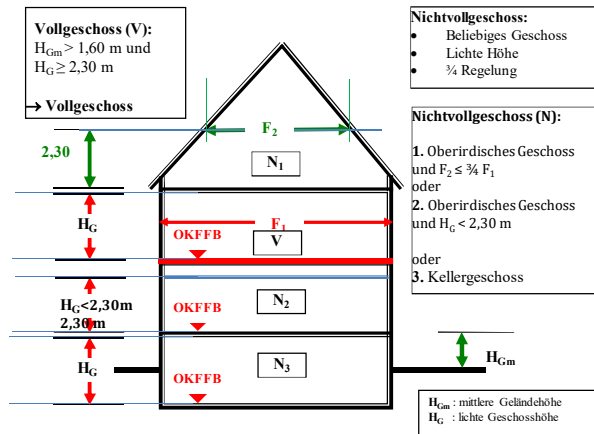
(6) Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine **lichte Höhe von mindestens 2,30 m** haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über **mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses** hat.

Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

2

Der Vollgeschossbegriff nach BauO 2018 NRW



Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

3

Die Definition von Aufenthaltsräume in der Bauordnung

BauO 2000

§ 48

(1) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen kann eine geringere lichte Höhe gestattet werden, wenn wegen der Benutzung Bedenken nicht bestehen. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine ausreichende lichte Höhe über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.

BauO 2018

§ 46

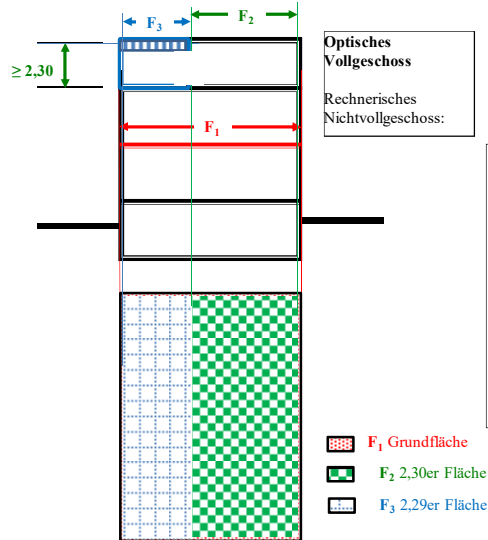
(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Für **Aufenthaltsräume im Dachraum** und im Kellergeschoss, **im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume** und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine **lichte Höhe von mindestens 2,20 m**. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.

Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

4

Das optische Vollgeschoss

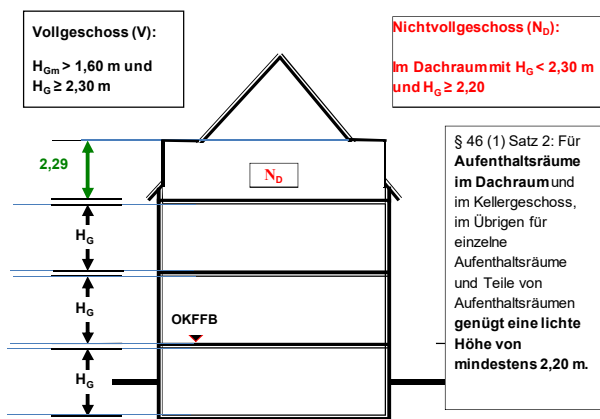


Optisches Vollgeschoss
Rechnerisches Nichtvollgeschoss:

§ 46 (1) Satz 2: Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m.

- F₁ Grundfläche
- F₂ 2,30er Fläche
- F₃ 2,29er Fläche

Das Nichtvollgeschoss im Dachraum



Vollgeschoss (V):
H_{Gm} > 1,60 m und
H_G ≥ 2,30 m

Nichtvollgeschoss (N_D):
im Dachraum mit H_G < 2,30 m
und H_G ≥ 2,20

§ 46 (1) Satz 2: Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m.

Anwendung des Vollgeschossbegriffs

Baunutzungsverordnungen

62er In Kraft 01.08.62

68er In Kraft 01.01.69

77er In Kraft 01.10.77

86er in Kraft 01.01.87

90er In Kraft 27.01.90

17er In Kraft 13.05.17

Maßgebend die Fassung,
die zum **Zeitpunkt der
Auslegung des B`Plans**
galt!

BauNVO 1962: großflächige Einzelhandelsbetriebe im MI
aber auch im GE und GI zulässig

Seit 1990 **Zweistufensystem** für Ermittlung GRZ

Geschossfläche nach Bau NVO 1990 nur im Vollgeschoss nach
BauNVO 1977 auch Aufenthaltsräume im Nichtvollgeschoss. Also
Umkehrung Regel/Ausnahme!

Anwendung des Vollgeschossbegriffs

§ 20 BauNVO

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche

**(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen
Vorschriften Vollgeschosse sind** oder auf ihre Zahl angerechnet
werden.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen
Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden,
dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen
einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich
ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder
ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

Anwendung des Vollgeschossbegriffs

Vollgeschossbegriff statisch anzuwenden?

d.h. es ist jeweils die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplan geltende Begriffsbestimmung des Vollgeschosses anzuwenden

Vollgeschossbegriff dynamisch anzuwenden?

d.h. es ist immer die aktuell geltende Begriffsbestimmung des Vollgeschosses anzuwenden

OVG NRW Beschluss 10 A 2937/15 vom 03.05.2018:

*§ 18 BauNVO a.F. (heute § 20 Abs. 1 BauNVO) stellt eine **statische** und keine dynamische **Verweisung auf Bauordnungsrecht** dar. Maßgebend ist grundsätzlich die Rechtslage, die dem Satzungsbeschluss, gegebenenfalls seiner Bekanntmachung zugrunde liegt.*

Ziel und Zweck der Regelungen über Abstände

- **Versorgung** der Gebäude mit Tageslicht,
- **Verhinderung** zu enger Gebäudeabstände im Hinblick auf den **sozialen Frieden**,
- **Schutz vor Brandausbreitung** und **Ermöglichung der Brandbekämpfung**,
- **Ergänzung der planungsrechtlichen Vorschriften** des § 22 BauNVO über die **Bauweise**

Änderung der Zielsetzung durch BauO 2018

2006 LT-Drucks. 14/2433

Gesetzentwurf der Landesregierung, **Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen v. 31.8.2006**

„Die Notwendigkeit von Regelungen über Abstandsflächen ergibt sich **aus Gründen des Städtebaus, der Sicherung einer ausreichenden Belichtung, des Brandschutzes sowie der Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens (Sozialabstand)**“.

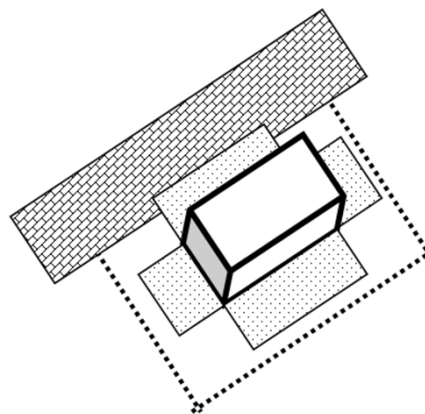
2018 LT-Drucks. 17/2166

Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen - **Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW)**

Die Verringerung der Abstandsflächentiefe von 0,8 H auf 0,4 H – unter Beibehaltung der bisherigen Mindestabstandsflächentiefe von 3 m – entspricht den geringsten in anderen Länderbauordnungen vorgefundenen Werten und dem Orientierungswerten in der MBO. Sie zielt **ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard und verfolgt keine städtebaulichen Nebenzwecke**; angehobene Qualitätsanforderungen festzuschreiben, ist nicht Aufgabe des an der Gewährleistung eines sicherheitsrechtlichen Minimums ausgerichteten Bauordnungsrechts.“

Abstandsflächensystem

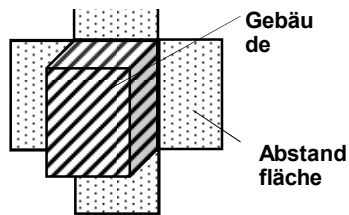
1. Geht vom Normalfall eines Gebäudes mit **rechtwinkeligem Grundriss** und **senkrechten Außenwänden** aus
2. **Gestaltungselemente** wie Gesimse, Dachüberstände, Fensterbänke aber auch Vorbauten wie Erker und Balkone bleiben – bei Einhaltung festgelegter Maße – **unberücksichtigt**.
3. Die Forderung von Abstandsflächen ist **unabhängig** davon, ob **Öffnungen** vorhanden sind oder geplant sind
4. Abstandsflächen sind in der Regel Rechtecke
5. Die Tiefe dieser Abstandsfläche ergibt sich aus der **Höhenbemessung** der jeweiligen Außenwand.
6. Die **Abstandsfläche** muss auf **dem eigenen Grundstück** oder einer öffentlichen Verkehrs-, Wasser- oder Grünfläche liegen.



Grundsatz

- Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von **oberirdischen** Gebäuden freizuhalten.
- Dies gilt **auch für andere** Anlagen, soweit von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen bzw. die Voraussetzungen nach Abs. 1 Satz 2 vorliegen

Grundsatz in der BauO 2018 unverändert

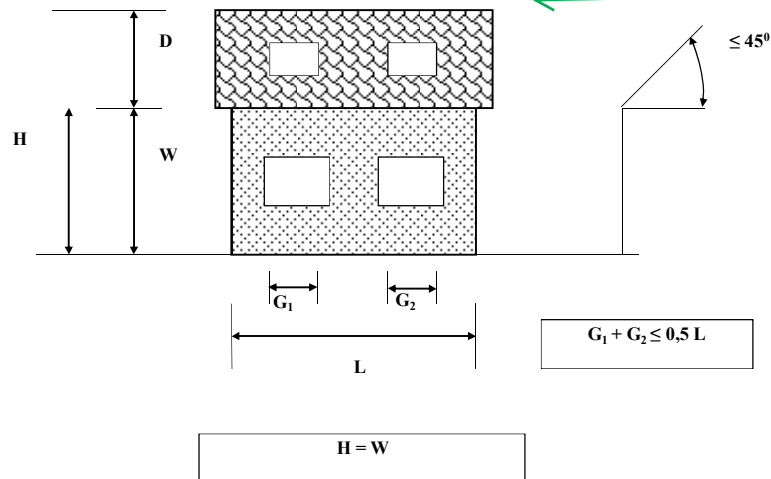


Oberirdische Gebäude lösen Abstandsflächen aus

Dachgauben

- **Privilegierte Dachgauben**, sind Dachgauben, die unter die Regelung des § 6 Abs. 4 Satz 7 Nr. 2 BauO NRW fallen und **keine eigenen Abstandsflächen** auslösen.
- **Nicht privilegierte Dachgauben** müssen nach § 6 Abs. 4 Satz 1 bemessene **Abstandsflächen einhalten**

Ermittlung der maßgebenden Wandhöhe zur Berechnung der erforderlichen Abstandsfläche

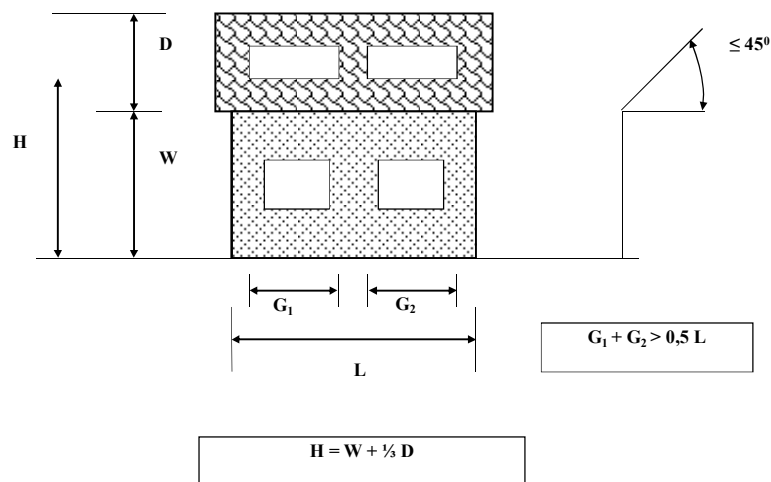


Prof. Lothar Buntbroich

Die BauO 2018 NRW

15

Ermittlung der maßgebenden Wandhöhe zur Berechnung der erforderlichen Abstandsfläche



Prof. Lothar Buntbroich

Die BauO 2018 NRW

16



Prof. Lothar Buntentrich

Die BauO 2018 NRW

17



Prof. Lothar Buntentrich

Die BauO 2018 NRW

18

Kriterien zur Beurteilung einer Dachgaube

- Dachgaube steht (teilweise) auf der Außenwand
- Anordnung eines Dachaustritts oder Terrasse vor der Dachgaube
- Unterordnung der Dachgaube im Verhältnis zur Dachfläche



Konsequenz

- Eine nicht nach § 6 Abs. 4 Satz 7 Nr. 2 BauO NRW privilegierte Dachgaube löst vordere und seitliche Abstandsflächen aus. Die gilt sowohl in der offenen wie in der geschlossenen Bauweise!
- Aber neue Ausnahmeregel der BauO 2018

BauO NRW 2018

Absatz 6 Nr. 3

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

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

Amtl. Begründung zu Abs. 6 Nr. 3

- Absatz 6 Nummer 3 enthält eine **neue Regelung für Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten**, soweit sie nicht Bestandteil des Daches, wie Dachgauben, sondern **selbstständige Bauteile** sind.
- Solche selbstständigen Bauteile im Dach lösen anders als Dachaufbauten, die Bestandteil des Daches sind, eigene Abstandsflächen aus. **Dies führt in der geschlossenen Bauweise dazu, dass für selbstständige Dachaufbauten, die nicht an der (seitlichen) Grundstücksgrenze errichtet werden, eine Abweichung zu erteilen ist.** Die vorstehende Regelung soll dies entbehrlich machen. Aus systematischen Gründen erfolgt die Einordnung als Absatz 6 Nr. 3

Privilegierung von Vorbauten und Dachaufbauten nach Nr. 3

Dachaufbauten

Es gibt bereits eine **Ausnahmevorschrift** für Dachgauben in der Bemessungsregel des Absatzes 4 Nr.2 b (**Privilegierte Dachgauben ohne eigene Abstandsflächen**). Nach der Rechtsprechung zählen zu den nicht privilegierten Dachgauben u.a. die Gauben,

- a. die auf der Außenwand stehen**
- b. vor denen ein Dachaustritts oder eine Terrasse angeordnet ist**
- c. die sich im Verhältnis zur Dachfläche nicht unterordnen**

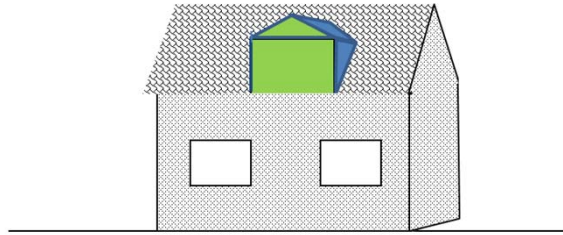
Solche Gauben bewertet die Rechtsprechung als **selbstständige Bauteile** mit der Konsequenz, dass diese nicht unter die Ausnahme von Absatzes 4 Nr.2 b fallen.

Ein Dachaufbau, der sich nicht unterordnet (c) kann von der Ausnahmevorschrift des Absatzes 6 nicht erfasst werden (kein untergeordnetes Gebäudeteil).

Mögliche Anwendung

Dachaufbauten nach a und b können sich nach Ausmaß und Gestaltung im Verhältnis zum Dach durchaus unterordnen. Solche Aufbauten könnten zukünftig unter die Privilegierung der Nr. 3 fallen.

Zwerchhaus



Prof. Lothar Bunttenbroich

Die BauO 2018 NRW

25

Dachgauben



Prof. Lothar Bunttenbroich

Die BauO 2018 NRW

26

BauO NRW 2000 (bis 31. Dezember 2018)

(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.

BauO NRW 2018 (ab 1. Januar 2019)

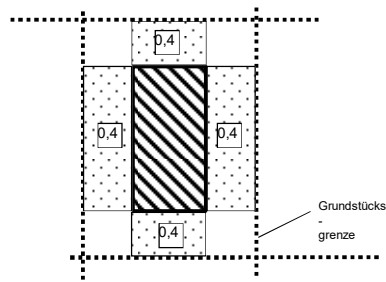
(5) ¹Die Tiefe der Abstandflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

²In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m.

³Zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandfläche in Kerngebieten und urbanen Gebieten 0,2 H, mindestens 3 m.

⁴Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche. ⁵Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandfläche 3 m. ⁶Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandflächen 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.

Rücksichtnahmegebot



Führt der allseitige Faktor von 0,4 zur Rücksichtslosigkeit?

Rücksichtnahmegebot

Oberverwaltungsgericht NRW, 10 B 1713/08 Beschluss vom 09.02.2009

*Nach der neuen Rechtslage durch das 2. Änderungsgesetz zur Bauordnung ist die Einhaltung der Abstandflächen nicht alleiniges Kriterium für die Beachtung des Rücksichtnahmegebots. **Der bisherige Automatismus erweist sich dort als sachwidrig, wo es zu einer nachhaltigen Verkürzung der Abstandflächen durch die Novelle gekommen ist. Dies ist insbesondere bei § 6 Absatz 6 der Fall.** In solchen Fällen ist eine eigenständige Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme angezeigt.*

Oberverwaltungsgericht NRW, 7 B 477/13 Beschluss vom 03.07.2013

Nach der Novellierung des § 6 BauO NRW durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12. Dezember 2006 kann die Einhaltung der Abstandflächen allerdings nicht ohne weiteres als Indiz für die Beachtung des Rücksichtnahmegebots gewertet werden.

Oberverwaltungsgericht NRW, 2 A 130/16 Urteil v. 30.05.2017

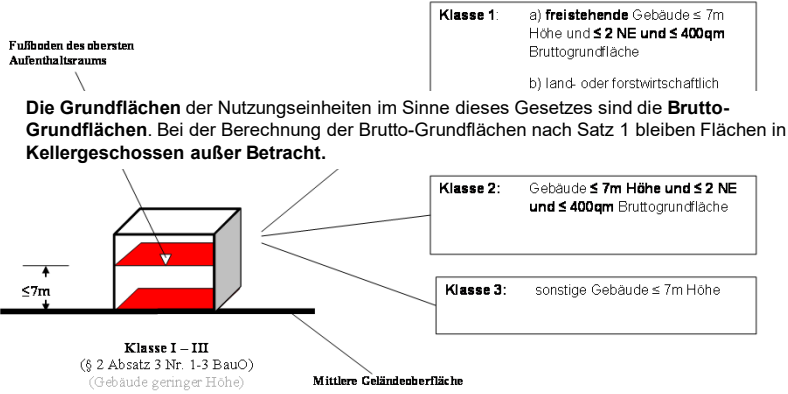
Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. An diesem Grundsatz ist auch nach der Ausweitung der reduzierten Abstandfläche von 0,4 H durch die Abschaffung des sog. Schmalseitenprivileges festzuhalten.

Abs. 5 Tiefe der Abstandflächen

- Neu: grundsätzlicher **Faktor von 0,4 H**, daher keine Schmalseitenvergünstigung mehr
- Im **GE und GI** Faktor **0,2 H**
- Entfall der Ausnahmeregelung für SO
- Mindestabstandsfläche wie bisher **3,0 m**
- Beibehaltung der **Vergünstigung zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen** aber beschränkt auf MK und MU: 0,2 H ≠ MBO
- Beibehaltung der Sonderregelung für angrenzende Baugebiete ≠ MBO
- Einführung einer **Pauschalbemessungsregel** für Wohngebäude der GK 1 + 2 und ≤ 3 Geschosse
- **Vorrangregelung** für Planungsrecht

Pauschalbemessungsregel für

Höhe ist das Maß der **Fußbodenoberkante** des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der **Geländeoberfläche im Mittel**.

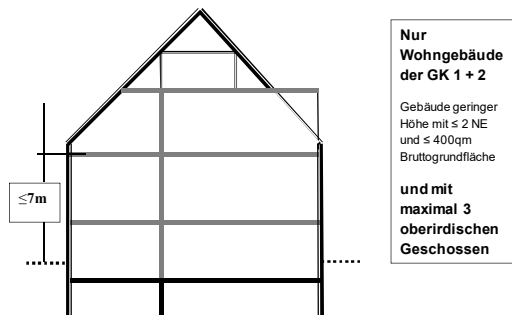


Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

31

Pauschalbemessungsregel für Wohngebäude



§ 2 Abs. 5 Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

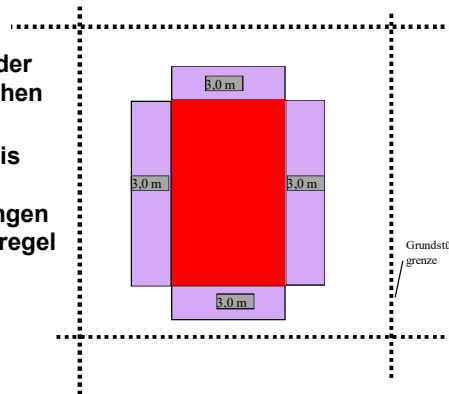
Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

32

Abstandsflächen der nach Abs. 5 Satz 5 privilegierten Gebäude

- **Keine Berechnung der Abstandsflächen erforderlich**
- **Aber Nachweis der Voraussetzungen der Pauschalregel ist zu führen**



1. Das Gebäude ist ein **Wohngebäude**
2. das Gebäude darf nicht mehr als **drei oberirdische Geschosse** aufweisen,
3. das Gebäude darf nicht mehr als **zwei Nutzungseinheiten** aufweisen,
4. die Summe aller Grundflächen der oberirdischen Geschosse darf nicht mehr als **400 m²** betragen,
5. der Fußboden des höchstgelegenen Geschosses darf nicht mehr als **7 m** über dem mittleren Gelände liegen.

Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

33

Vorrangregelung für Planungsrecht (Satz 6)

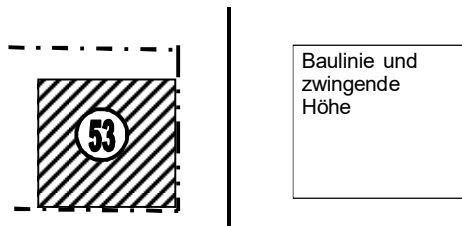
Werden von einer **städtebaulichen Satzung** oder einer **Satzung nach § 89 Außenwände zugelassen** oder **vorgeschrieben**, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, **finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung**, es sei denn, die Satzung ordnet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

Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

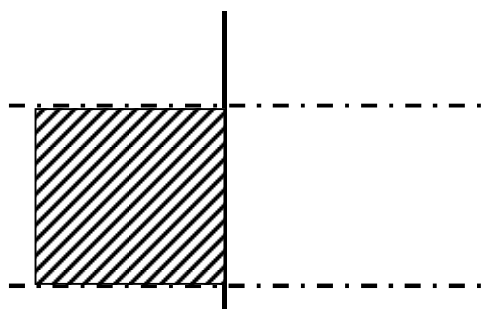
34

Vorrangregelung für Planungsrecht



Werden von einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder **vorgeschrieben**, so finden die Maßvorschriften des Absatzes 5 Sätze 1 bis 3 keine Anwendung

Vorrangregelung für Planungsrecht



Werden von einer städtebaulichen Satzung Außenwände **zugelassen** oder vorgeschrieben, so finden die Maßvorschriften des Absatzes 5 Sätze 1 bis 3 keine Anwendung

Privilegierte Vorbauten

- Absatz 6 regelt die **Nichtanwendung** des Grundsatzes nach Absatz 1, wonach Abstandsflächen vor Außenwänden einzuhalten sind, auf bestimmte Vorbauten. Diese Vorbauten, die nicht abstandsflächenrelevant sind, werden als **privilegierte Vorbauten** bezeichnet. Die privilegierten Vorbauten können also bei Berechnung der Abstandsfläche vernachlässigt werden.

BauO NRW 2000 (bis 31. Dezember 2018)

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

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

Bei der Ermittlung des Maßes nach Satz 1 bleiben Loggien außer Betracht.

BauO NRW 2018 (ab 1. Januar 2019)

(6) 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 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.

Bauteile und Vorbauten Abs.6

- Wortlaut an MBO angepasst
- Nr. 1 regelt **vortretende Bauteile**
- Nr. 2 regelt **Vorbauten**
- **Begriffe** wie Hauseingangstreppen, Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Altane, Treppenräume und Aufzugsschächte enthält der Gesetzestext nicht mehr
- **Inhaltliche Änderung?**

Bauteile und Vorbauten BauO 2018 NRW

- Nach der Begründung des Gesetzgebers keine grundsätzliche Änderung
 - *§ 6 Absatz 6 regelt – wie § 6 Absatz 7 BauO 2000 – die **Zulässigkeit untergeordneter Bauteile und Vorbauten in den Abstandsflächen.***
- Wortlaut an MBO angepasst
- daher alte Rechtsprechung zu beachten

Bauteile und Vorbauten Abs.6

- Grundsatzentscheidungen OVG zu Vorbauten:

bereits zur BauO 1984 : **OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 29. November 1985 – 7 B 2402/85**; zu § 6 Abs. 7 BauO NW abstandsrechtlich privilegierten Vorbauten:

Wie die Aufzählung in dieser Bestimmung zeigt, will der Gesetzgeber unselbständige Bauteile, die aus funktionalen oder gestalterischen Gründen aus Wänden vorspringen, erleichtert zulassen... Der Gesetzgeber wollte es nicht ermöglichen, die Abstandsflächen scheinbar durch verschiedenartige Vorsprünge und Ausbuchtungen am Gebäude zur weiteren Bebauung (z.B. Vergrößerung der Wohnfläche) in Anspruch zu nehmen.

Bauteile und Vorbauten Abs.6

Grundsatzentscheidungen OVG zu Vorbauten:

- Zur BauO 2000: OVG NRW, 7 A 3199/08 Urteil v. 19.07.2010:
 - Die gefestigte Rechtsprechung des hiesigen Gerichts zu § 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BauO NRW wollte der Gesetzgeber mit der jüngst erfolgten Ergänzung der beispielhaften Aufzählung der Vorbauten um Treppenträume und Aufzugsschächte **auch nicht ändern**, wie den Gesetzesmaterialien zu entnehmen ist.
 - Die Vorschrift (des Absatzes 7) findet nur auf untergeordnete Bauteile Anwendung.
 - Denn entsprechend ihrem Zweck als Ausnahmenvorschrift innerhalb des Systems des § 6 BauO NRW dient Abs. 7 (Nrn. 1, 2 und 3) der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung quantitativ und funktional untergeordneter Bauteile eines Gebäudes. **§ 6 Abs. 7 BauO NRW will es nicht ermöglichen, die Abstandsfläche in begrenztem Umfang generell für die Ausdehnung von Baukörpern in Anspruch zu nehmen**, er will dies nur für bestimmte Bauteile, die sich aus der Baugestaltung oder aus Bautraditionen (Erker, vorgesetzte Haustreppen) rechtfertigen, erleichtern.

Privilegierte Bauteile Abs. 6 Nr. 1

Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände

- **HANDLUNGSEMPFEHLUNG AUF DER GRUNDLAGE DER DIENSTBESPRECHUNGEN MIT DEN BAUAUFSICHTSBEHÖRDEN IM OKTOBER/NOVEMBER 2018 vom 14.1.19**

.....**Terrassenüberdachungen** sind weder Vorbauten noch zählen sie wegen ihren üblicherweise großen Abmessungen zu den vortretenden Bauteilen, die untergeordnet sind. Dagegen können Hauseingangsüberdachungen, die ja nur punktuell an der Außenwand vortreten und damit untergeordnet sind, als vortretende Bauteile/Vorbauten betrachtet werden.

- **Maximal 1,50m vor die Außenwand**
- **Keine Breitenbegrenzung aber Unterordnung erforderlich**
- **Kein Mindestabstand zu (gegenüberliegenden) Nachbargrenzen**

Prof. Lothar Buntenbroich

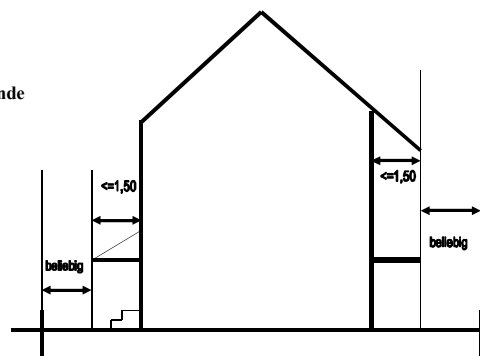
Die BauO 2018 NRW

43

Privilegierte Bauteile Abs. 6 Nr. 1

Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände

- **(untergeordnete)Bauteile wie**
 - Gesimse
 - Dachvorsprünge
 - **beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung**
 - also auch wie bisher Terrassenüberdachungen, Hauseingangstreppen



- **Maximal 1,50m vor die Außenwand**
- **Keine Breitenbegrenzung aber Unterordnung erforderlich**
- **Kein Mindestabstand zu (gegenüberliegenden) Nachbargrenzen**

Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

44



Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

45

Erker

Vorspringen aus der Gebäudewand

- nicht: Aufsteigen vom Boden oder auf Stützen

Funktionen:

- Verbesserung des Ausblicks
- Verbesserung der Belichtungsverhältnisse
- Fassadengestaltung
- Nicht: zusätzliche nennenswerte Wohnfläche

Rechtsprechung OVG NRW

- Beschluss vom 29.11.85 – 7 B 2402/85 –, BRS 44 Nr. 101
- Urteil vom 17.12.92 – 10 A 2005/89 –, BRS 54 Nr. 85 (Erkerzimmer 24 qm, Erker 2,75 qm: privilegiert)
- Beschluss vom 26.03.93 – 11 B 713/93 –, BRS 55 NR. 112: **5 % mehr Wohnfläche je Geschoss: nicht privilegiert**

Prof. Lothar Buntenbroich

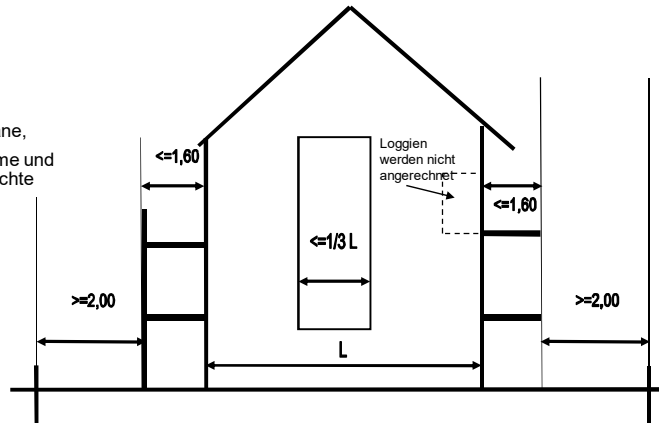
Die BauO 2018 NRW

46

Privilegierte Vorbauten Abs. 6 Nr. 2

▪Vorbauten

- Erker,
- Balkone, Altane,
- Treppenträume und Aufzugsschächte



- **Maximal 1,60m** (bisher 1,50m) vor die Außenwand
- **Breitenbegrenzung 1/3**
- **Mindestabstand zu (gegenüberliegenden) Nachbargrenzen von 2,00 m** (bisher 3,00m)

Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

47

Treppenträume, Aufzugsschächte

Aber neue eigene Privilegierung für Aufzüge in Abs. 9

(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 0,50 m über** dem oberen als der obere 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

Keine Privilegierung nach Abs. 6

2. Vorbauten, wenn sie

- insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
- nicht mehr als **1,60 m** vor diese Außenwand vortreten und
- mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, **da über die Außenwand hinausgehend!**

Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

48

Vorbauten und Dachaufbauten Nr.3

- Wortlaut entspricht der MBO
- Nr. 3 privilegiert die **Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten**
bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- **Inhaltliche Änderung beabsichtigt**

Privilegierung von Vorbauten und Dachaufbauten nach Nr. 3

In der Rechtsprechung wird der Absatz 6 als **Ausnahmevorschrift** innerhalb des Systems des § 6 BauO NRW gesehen. Diese Ausnahmevorschrift dient der **abstandflächenrechtlichen Privilegierung quantitativ und funktional untergeordneter Bauteile eines Gebäudes**. § 6 Abs. 6 BauO NRW will es nicht ermöglichen, die Abstandfläche in begrenztem Umfang generell für die Ausdehnung von Baukörpern in Anspruch zu nehmen.

Vorbauten

Bestimmte Vorbauten werden bereits durch Nr. 2 erfasst. Welche durch Nr.3? Es können nur andere Vorbauten z.B. größer 1/3 oder tiefer als 1,60 m gemeint sein. Durch Überschreitung der Maße nach Nr. 2 werden solche Vorbauten i.d.R. ihre Eigenschaft als untergeordnete Vorbauten aber verlieren und gehören somit nicht in den Ausnahmekatalog des Absatzes 6.

Mögliche Anwendung

Auf Vorbauten, die zwar die Maße nach Nr.2 überschreiten, aber insgesamt als untergeordnetes Bauteil zu bewerten sind. Z.B. Erker mit einer Breite von 50% der Außenwand und einer Tiefe von 0,60 m.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG AUF DER GRUNDLAGE DER DIENSTBESPRECHUNGEN MIT DEN BAUAUF- SICHTSBEHÖRDEN IM OKTOBER/NOVEMBER 2018

zu Absatz 6 Nummer 3

.... Vorbauten, die die Voraussetzungen der Nummer 2 erfüllen, bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. Demzufolge sind die Abstandsflächen der seitlichen Wände von Vorbauten nur in Fällen nachzuweisen, in denen sie die Voraussetzungen der Nummer 2 nicht erfüllen. Allerdings müssen Vorbauten nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sich der Außenwand unterordnen, vor die sie vortreten.

Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

51

**Vorbau (hier Altan) nach Nr. 2 nicht privilegiert,
da der Altan größer 1/3**



Prof. Lothar Buntenbroich

Die BauO 2018 NRW

52

BauO 2000

(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.

BauO 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 m³ 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.

Aufenthaltsräume (§ 46 BauO 2018 NRW)

Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind

Anforderung:

- Lichte Höhe von mindestens 2,30 m (2,40 m)
- Notwendige Fenster (Belichtung, Belüftung)
- Abhängig von Nutzungszweck

Aufenthaltsräume sind: Wohn- und Schlafräume, Büroräume, Werkstätten, Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungsräume

Keine Aufenthaltsräume sind: Flure, Treppenträume, Dachräume, Bäder, Wasch- und Toilettenräume, Abstellräume

Zulässig?



Bachstraße

Neu: Ersatzneubau ohne Einhaltung der Abstandsflächen

(12).....Satz2 ... In überwiegend bebauten Gebieten **kann gestattet werden**, dass an der Stelle eines Gebäudes, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber **Bestandsschutz** genießt, ein **nach Kubatur gleichartiges Gebäude** errichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden.

Bestandsschutz

- **Bestandsschutz gewährt das Recht, eine bauliche Anlage weiter so zu nutzen wie bisher, auch wenn das Gesetz sich ändert und die Nutzung eigentlich verbieten würde.**
- **Bestandsschutz (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) :**

Die bauliche Anlage in ihrer derzeitigen Gestalt und derzeitigen Nutzung ist von einer Baugenehmigung gedeckt.

- **formell legal** (Legalisierungswirkung der BG), **oder**

Eine bauliche Anlage in ihrer derzeitigen Gestalt und derzeitigen Nutzung ist materiell rechtmäßig oder war dies während eines nennenswerten Zeitraums

- **materiell legal**
- **Beweislast: Eigentümer**

„Ein nach Kubatur gleichartiges Gebäude“

- Gegeben, wenn keine Erhöhung der bestehenden abstandsflächenrechtlich relevanten Außenwände bzw. keine Veränderung der Dachflächen in abstandsflächenrechtlich relevanter Weise
- Angrenzer wäre ansonsten idR umgekehrt auch nachteilig betroffen; auch, wenn z.B. neue Fenster in abstandsflächenrechtlich eigentlich nicht zulässiger Außenwand zum Nachbarn geschaffen werden

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**