

Niedersächsische Bauordnung: NBauO

Kommentar

von

Prof. Ulrich Große-Suchsdorf, Dr. Erich Breyer, Manfred Burzynska, Prof. Gerd Kaellander, Hans-Ulrich Kammeyer,
Prof. Dr. Thomas Mann, Dr. Arnd Stiel, Reinald Wiechert

9. Auflage

[Niedersächsische Bauordnung: NBauO – Große-Suchsdorf / Breyer / Burzynska / et al.](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Baurecht der Länder](#)



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 59168 6

deoberfläche liegen. Das Erfordernis wird von der Gebäudehöhe entkoppelt. So können unter diesen Bedingungen auch bei Gebäuden geringer Höhe Zu- und Durchfahrten gefordert sein (§ 1 Abs. 2 S. 2 DVO-NBauO). Dass kann insbesondere Fensterbrüstungen oder Umwehrungen von Balkonen und anderen betretbaren Flächen betreffen. So ist bei einem Gebäude, dessen Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraums die möglichen 7,00 m oberhalb der Geländeoberfläche erreicht (§ 1 Abs. 3 S. 3) maximal eine Brüstungshöhe von 1,00 m am anleiterfähigen Fenster denkbar. Darüber hinaus ließe sich im Bedarfsfall die Rettung von Menschen nicht mehr über den Gebrauch von Steckleitern durchführen. Dann müssten Hubrettungsfahrzeuge zum Einsatz kommen, die entsprechend dimensionierte Zu- und Durchfahrten verlangen.

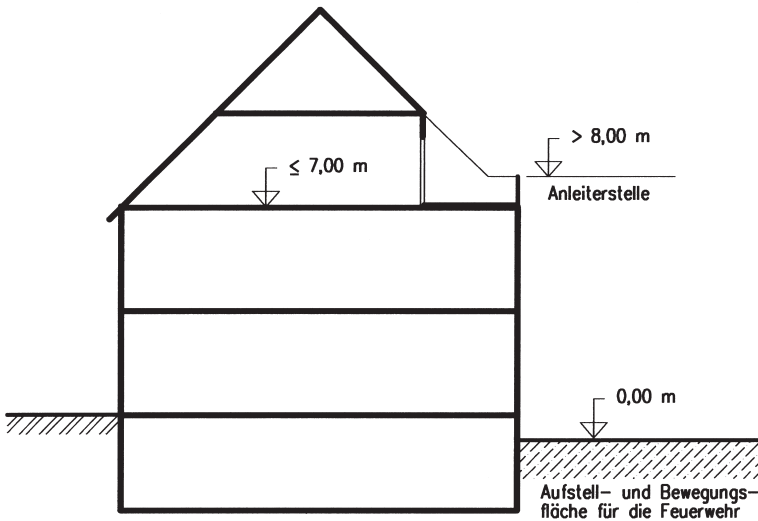


Abb. 3:

Liegt bei einem Gebäude geringer Höhe die zum Anleitern bestimmte Stelle mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche – wie hier als Beispiel die Umwehung einer Dachterrasse –, muss die Erreichbarkeit der zum Anleitern bestimmten Stelle des Grundstücks für Hubrettungsgeräte sicher gestellt werden.

Anstelle der sonst nur erforderlichen Zu- und Durchgänge müssen dann Zu- und Durchfahrten angelegt werden (§ 1 Abs. 2 DVO-NBauO).

Andererseits wäre es auch möglich, dass bei Gebäuden nicht mehr geringer Höhe die anleiterbare Öffnung so weit heruntergezogen wird, dass sie unterhalb die kritischen 8,00 m liegt. Zu beachten ist aber weiterhin, ob die Erfordernisse des Feuerwehreinsatzes (Löschangriff) trotzdem die Anlage von Zu- und Durchfahrten verlangen.

Die max. Länge, die ein **Zu- oder Durchgang** von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Gebäude haben darf, ist in Niedersachsen nicht zwingend festgesetzt. Allerdings gilt die Vermutungsregel, dass bei mehr als 50 m Länge es einer besonderen Beachtung der brandschutztechnischen Unbedenklichkeit bedarf (§ 1 Abs. 2 S. 2 DVO-NBauO). Wenn der Feuerwehreinsatz es erfordert, müssen Zu- und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksflächen vorhanden sein. Grundsätzlich gilt: Je näher Feuerwehrfahrzeuge an den Brandort heranfahren können und dort ausreichend Bewegungs- bzw. Entwicklungsfläche finden, desto kürzer ist die Rüstzeit bis zum ersten Rettungs- und Löschangriff, weil insoweit das Herantragen des Feuerlösch- und Rettungsgeräts entfällt.

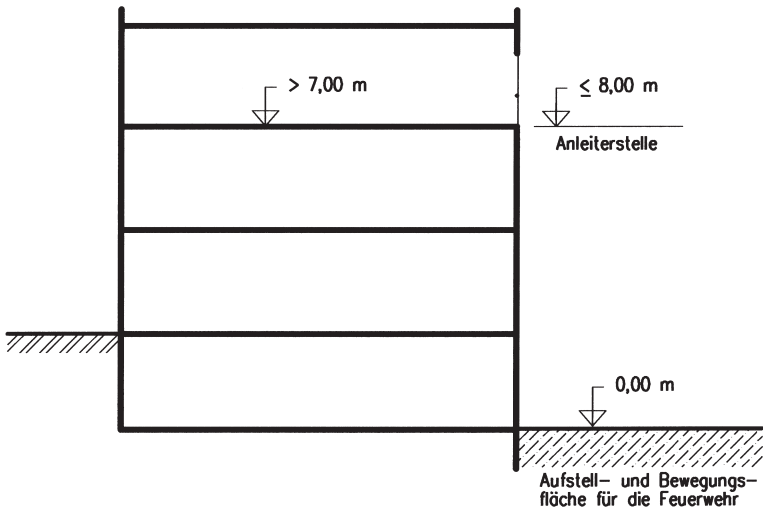


Abb. 4:

Ausschlaggebend für das Erfordernis von Zu- und Durchfahrten ist, dass die zum Anleitern bestimmte Stelle mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt. Liegt sie selbst bei einem Gebäude nicht mehr geringer Höhe unterhalb dieser Höhenmarke, kann es bei den Zu- und Durchgängen bleiben (§ 1 Abs. 2 DVO-NBauO). Das (u.U.) Erfordernis zur Sicherstellung der Feuerwehreinsätze bleibt unberührt.

- 53** Wesentlich ist dabei vor allem, ob infolge der größeren Fußweglänge die Rettung von Menschen zu schwierig wird. Davon ist auszugehen bei unbefahrenen **Wohnwegen von mehr als 50 m Länge**, die selbst von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr nicht mehr befahren werden können (OVG Lüneburg 21.7.2000 – 9 M 566/99 – Nds.Rpfl. 2001, 93). Entgegen der Annahme des Gerichts werden Feuerwehrfahrzeuge üblicher Größe auch in einen befahrenen Wohnweg kaum einfahren, wenn dort die erforderlichen Bewegungsflächen (DIN 14090) fehlen, so dass beispielsweise die seitliche Entnahme der Geräte aus den Feuerwehrfahrzeugen wegen vorhandener Grundstückseinfriedungen nicht oder nur erschwert möglich ist und sich Fahrzeuge und Mannschaften bei der Vorbereitung des Löschangriffs auf dem schmalen Wohnweg behindern. Anderes mag gelten für leichtere Rettungs- bzw. Notarztfahrzeuge, wenn sie auf entsprechend ausgebauten Wohnwegen direkt bis vor die Haustür fahren können. Der Zeitgewinn ist gering, so dass er die Forderung nach Befahrbarkeit eines 50 m langen Wohnwegs zumindest in Einfamilienhausgebieten wohl selten rechtfertigen kann. Leider wird der mit Befahrbarkeit der Wohnwege erreichbare Zeitgewinn für Rettungsfahrzeuge oftmals durch Suchfahrten wegen schlechter Ausschilderung der Hausnummern am Abzweig des Wohnweges von der öffentlichen Straße wieder zunichte gemacht.
- 54** Da es bei der Rettung von Menschen aus einem brennenden Gebäude auch auf wenige Minuten ankommt, wird man einen nicht befahrbaren Zugang von mehr als 50 m Länge z.B. zu einem rückwärtigen Wohngebäude eher selten akzeptieren können (vgl. auch OVG Lüneburg 21.7.2000 – 9 M 566/99 Nds.Rpfl. 2001, 93) sondern statt dessen eine Zu- oder Durchfahrt für die Fahrzeuge fordern müssen. Anderes mag gelten für rückwärtige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume (§ 43 Rn. 4 ff.). Das Erfordernis, dessen Umsetzung nun nicht mehr in das Ermessen der Behörde gestellt ist, lässt sich über eine präventive Kontrolle der Bauaufsicht nur noch eingeschränkt durchsetzen. Zwar muss der Nachweis bei allen nicht verfahrensfrei gestellten baulichen Anlagen und Maßnahmen immer geführt werden, doch die Prüfung von Bauvorlagen mit entsprechenden Dar-

stellungen ist nur noch bei Vorhaben möglich, zu denen gem. § 65 Abs. 3 S. 2 den Nachweis des Brandschutzes vorgelegt werden muss (siehe § 65 Rn. 19 ff.). Einen weiteren Einblick liefern Unterlagen zu, bei denen ausschließlich die Eignung des zweiten Rettungsweges gem. § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbs. 2 zur Prüfung einzureichen ist (siehe § 33 Rn. 9). Insbesondere bei Wohngebäuden niedriger Höhe, sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, für die ein Geschoss mit einer Nutzungseinheit für die Nutzung durch nicht mehr als 10 Personen bestimmt ist, ist der Entwurfsverfasser auf sich allein gestellt. Er müsste eigenverantwortlich ggf. im Kontakt mit der örtlichen Feuerwehr klären, ob Gründe des Feuerwehreinsatzes erfordern, Zu- oder Durchfahrten für Gebäude anzulegen, die mehr als 50 m Distanz zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Gebäude nicht geringer Höhe (Geschossbauten, deren oberste Aufenthaltsräume mehr als 7 m über Gelände liegen) müssen für Feuerwehrfahrzeuge anfahrbar sein (§ 2 S. 2 DVO-NBauO). Das setzt voraus, dass dafür geeignete Feuerwehrezufahrten von der öffentlichen Straße aus angelegt werden. Für rückwärtige Gebäude gilt diese Forderung gleichermaßen. **55**

Muss die Feuerwehr den 2. Rettungsweg aus einem Gebäude heraus mit ihren Drehleitern und Hubsteigern sicherstellen (s. § 33 Abs. 2 S. 2 und 4 Rn. 7), dann sind dafür von der öffentlichen Straße bis zu dem Gebäude geeignete **Zu- und Durchfahrten** herzustellen (§ 2 DVO-NBauO) und zum Anleitern bestimmten Aufstellflächen für die Rettungsfahrzeuge zu schaffen. Die DVO-NBauO enthält keine Bemessungsanforderungen mehr, da diese Eingang in die eingeführte Technische Baubestimmung „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ vom 28.9.2012 (Nds. MBl. Nr. 37q S. 159) gefunden haben (Nds. MBl. Nr. 37/2012 S. 831). Die dort niedergelegten Anforderungen wie Breitenmaße für die Zuwegungen, die Abstands- Neigungs- und Flächenmaße für die Aufstell- und Bewegungsflächen sind gegenüber den §§ 2 und 3 DVNBauO a.F. zum Teil modifiziert worden. Sie besitzen zudem nicht mehr die Verbindlichkeit der früheren gesetzlichen Vorschrift, da von ihnen abgewichen werden darf, wenn den Anforderungen des § 3 gleichwertig entsprochen wird (§ 83 Abs. 2). Der entscheidenden Bauaufsichtsbehörde wird anders als bei den Abweichungsbestimmungen des § 66 kein Ermessensspielraum zugestanden. **56**

In ihrer neuen Fassung hat die DVO-NBauO in § 1 Abs. 3 S. 1 die Forderung des § 2 Abs. 5 a.F. aufgenommen, dass die Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr ständig freizuhalten sind und nicht durch Einbauten verengt werden dürfen. In Satz 2 wird nun nicht nur eine ausreichende Befestigung, sondern – praxisnah – auch die ausreichende Tragfähigkeit der Zufahrt und deren Kennzeichnung verlangt. **57**

Auf den **Aufstellflächen** werden die Hubrettungsfahrzeuge der örtlichen Feuerwehr aufgestellt, die den 2. Rettungsweg bilden. Aufstellflächen müssen daher nach oben offen sein und so angeordnet werden, dass alle Fenster und Fluchtbalkone, über die der 2. Rettungsweg geführt wird, von den Drehleitern und Hubsteigern erreicht werden können. Zwischen Aufstellflächen und Anleiterstellen dürfen keine Hindernisse wie z.B. Bäume stehen. Auf den **Bewegungsflächen** (auch Entwicklungsflächen genannt) werden Feuerwehrfahrzeuge aufgestellt, Geräte bereitgestellt, Rettungs- und Löscheinsätze vorbereitet. Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass alle nach dem Alarmplan vorgesehenen Feuerwehrfahrzeuge Platz finden. Um die nötige Sicherheit zu gewährleisten, sind sie so anzuordnen, dass sie außerhalb des Trümmerschattens liegen, d.h. außerhalb des Bereichs, in dem mit herabfallendem Brandgut oder umstürzenden Gebäudeteilen gerechnet werden muss. **58**

Aufstell- und Bewegungsflächen sowie deren Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche müssen die notwendige Tragfähigkeit für die schweren Fahrzeuge besitzen und ausreichend zu befestigt sein (§ 1 Abs. 3 DVO-NBauO). Das ist gegeben, wenn diese Flächen zu jeder Jahreszeit mit einer **Achslast** von 10 t und einem Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können, mindestens jedoch entsprechend der Straßenbauklasse VI, wie sie die Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen **59**

chen – RStO 01 für Feuerwege vorsieht. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 verwiesen. Liegen unter diesen Flächen Hohlräume, wie z.B. Hofkeller, Güllegruben, Tiefgaragen, so muss die Tragfähigkeit dieser Anlagen nach Brückenklasse 30 (DIN 1072) bemessen werden.

- 60 **Feuerwehrezufahrten** müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche für jeden Verkehrsteilnehmer sichtbar sein. Die **erkennbare Beschilderung** erfolgt durch Hinweistafeln nach DIN 4066 Teil 2. Das widerrechtliche Abstellen von Fahrzeugen fällt unter das Verbot des § 12 Abs. 1 Ziffer 8 StVO. Der Verlauf der Zufahrten und befestigten Aufstell- und Bewegungsflächen muss auch im Winter erkennbar sein, z.B. durch Begrenzungspflöcke (50 cm hoch, weiß/schwarz), um die erforderliche Sicherheit beim Befahren und bei der Aufstellung der Hubrettungsfahrzeuge auf dem Baugrundstück zu gewährleisten.
- 61 Die Anforderungen des § 4 Abs. 3 richten sich nicht nur an Gebäude, sondern grundsätzlich an alle baulichen Anlagen (§ 2 Abs. 1), also auch an solche, die nur als **(fiktive) bauliche Anlagen** gelten (s. § 2 Rn. 13) wie z.B. Lagerplätze, Kleingartenanlagen, Wochenendplätze unabhängig davon, ob sie einer Genehmigungspflicht unterliegen oder nicht.
- 62 Die Anforderungen des § 4 Abs. 3 Satz 2 bezüglich Erreichbarkeit durch die Feuerwehr und Bewegungsfreiheit für die Feuerwehrfahrzeuge richten sich auch an **Baustellen**, deren Einrichtungen und an die Gebäude selbst, die sich noch im Bau befinden. Denn zu keiner Zeit ist ein Bauwerk brandgefährdeter als in der Bauphase. Das gilt besonders für Um- und Erweiterungsbauten, Sanierungen, Modernisierungen etc. bei „laufendem Betrieb“ (s. § 11 Rn. 10). Weitere Anforderungen zum Schutz der Bauarbeiter enthalten die Unfallverhütungsvorschriften der Bauberufsgenossenschaften. Der **Brandschutz auf Baustellen** gehört auch zu den Sicherheitsaspekten, die von der BaustellenVO (v. 10.6.1998 – BGBl. I S. 1283) mit erfasst werden (§ 11 Rn. 9).

G. Überbauung mehrerer Grundstücke (Abs. 4)

- 63 **Allgemeines:** Die Definition des Baugrundstücks in § 2 Abs. 12 wird in § 4 Abs. 4 durch eine Vorschrift ergänzt, die ebenfalls einerseits für Rechtsklarheit sorgen und sicherstellen soll, dass materielle Anforderungen des öffentlichen Baurechts gewahrt bleiben, andererseits aber auch den Interessen des Bauherrn flexibel entgegenkommt.
- 64 Nach Abs. 4 darf eine bauliche Anlage „nicht auf mehreren Baugrundstücken gelegen“ sein. Die Vorschrift hat diesen Wortlaut durch die Novelle von 1995 erhalten. Vorher hieß es, dass eine bauliche Anlage, „von den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 abgesehen, nicht auf mehreren Grundstücken gelegen“ sein darf.“ Diese Änderung ist nur redaktioneller Art (BegrE NBauO 1995 S. 43). Es bleibt also dabei, dass ein Bauwerk zugleich auf zwei oder mehr Buchgrundstücken (sie würden durch die Bebauung zu „Baugrundstücken“) nur dann stehen darf, wenn diese durch Vereinigungsbaulast nach § 2 Abs. 12 Satz 2 zu einem Baugrundstück zusammengefasst worden sind. Zweck der Regelung ist es nach wie vor, die oben, § 2 Rn. 133, aufgezeigten Folgen zu verhüten.
- 65 Nach der MBauO 1959 sollte die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken gänzlich verboten sein. Demgegenüber hat die MBauO 1981 (§ 4 Abs. 2, ebenso die neueren Fassungen der MBauO) eine zuerst von der LBauO BW eingeführte flexiblere Regelung übernommen, nach der ein Gebäude dann auf mehreren Grundstücken stehen darf, wenn „durch Baulast“ oder „öffentlich-rechtlich“ gesichert ist, „dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen“. Die NBauO schreibt in § 2 der Sache nach dasselbe vor, bestimmt aber näher, welchen Inhalt die zur Sicherung erforderliche Baulast haben muss (ähnlich § 4 Abs. 2 BauO NW).

- Abweichend von MBauO und anderen LBauOen trifft die NBauO diese Regelung auch für **bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind**, so z.B. auch für Privatstraßen, Abstellplätze, Bier- und Kaffeegärten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen, Stützmauern, Leitungen, Windenergieanlagen, Silos, Werbeanlagen usw. Dies erscheint im Prinzip auch als konsequent. Jedoch ist dann, wenn sich bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, über mehrere Buchgrundstücke erstrecken, in vielen Fällen gar nicht zu befürchten, dass grundstücksbezogene Vorschriften des öffentlichen Baurechts unterlaufen werden. Sinnvoll erscheint die Forderung nach Bestellung einer Vereinigungsbaulast, wenn „Nichtgebäude“, die nach § 5 Abs. 1 S. 2 Grenzabstand halten müssen oder nach § 47 mit Kfz-Einstellplätzen auszustatten sind, die Grundstücksgrenzen überschreiten. Im zweiten Fall wird allerdings die Vereinigungsbaulast von der NBauO selbst nicht als ausreichendes Mittel zur Sicherung der Einstellplätze anerkannt (s. § 47 Abs. 4 S. 2 u. dort Rn. 54). Ist aber nichts von dem, was eine Vereinigungsbaulast verhüten soll, zu befürchten, so bedeutet es für den Bauherrn eine unnötige Erschwernis, wenn er dennoch eine solche Baulast beibringen muss. Es fragt sich dann, ob die Regelung noch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entspricht. Beispiele dafür sind u.a. ein gem. § 30 Nds. NachbarrechtsG unmittelbar auf die Grenze gesetzter nicht nach § 5 Abs. 8 S. 1 Nr. 1 abstandspflichtiger Zaun, eine Werbeanlage, bestehend aus einer Hauswand, auf die Bilder von einem auf einem anderen Grundstück aufgestellten Projektor geworfen werden. In diesen Fällen ist zumindest eine Abweichung gem. § 66 angebracht, wenn man, besonders im letztgenannten Fall, nicht sogar im Wege der sog. teleologischen Reduktion zu dem Ergebnis gelangen muss, dass § 4 Abs 2 a.F. hier von vornherein nicht eingreift (vgl. OVG Lüneburg 11.1.2000 – 1 L 4588/99 – BauR 2000, 1179 und 29.9.2000 – 1 L 96/00 – BauR 2001, 379; das Urteil vom 29.9.2000 sagt ausdrücklich, dass § 4 Abs. 2 auf die Projektorwerbung gar nicht anwendbar sei).
- Eine** (einheitliche) **bauliche Anlage** liegt grundsätzlich dann vor, wenn es sich um einen zusammenhängenden Baukörper handelt. Aneinandergebaute Gebäude (vgl. § 2 Rn. 138) sind jedoch je für sich eine bauliche Anlage, ebenso aneinanderstoßende Einfriedungen verschiedener Grundstücke und, wovon auch Nr. 4.1 des Anhangs zur NBauO ausgeht, die Masten einer Freileitung.
- „**Baugrundstücke**“ sind hier wie in § 2 Abs. 12 die Grundstücke im bürgerlich-rechtlichen Sinne (Buchgrundstücke), auf denen die betr. baulichen Anlagen errichtet werden.
- Wie die Worte „**darf nicht gelegen sein**“ klarstellen, ist es – ohne Baulast nach § 2 Abs. 12 Satz 2 – nicht nur unzulässig, ein Bauwerk auf mehreren Buchgrundstücken (bzw. Baugrundstücken) zu errichten. Ein Grundstück darf dann auch nicht so geteilt werden, dass die Grenze durch ein bestehendes Bauwerk verläuft. Nach Fortfall der Genehmigungspflicht nach § 94 a.F. gilt nur noch die materiell-rechtliche Forderung des § 8. Die Korrektur der rechtsfehlerhaften Teilung kann dann nur noch repressiv nach Eintritt des baurechtswidrigen Zustands über § 79 verfolgt werden.
- Auf mehreren Baugrundstücken gelegen** ist ein Bauwerk, wenn es mit seinen Fundamenten in den Boden mehrerer Grundstücke eingreift oder auf dem Boden mehrerer Grundstücke „ruht“ (dazu s. § 2 Rn. 158), außerdem aber auch, wenn es in den Luftraum über anderen Grundstücken hineinragt, z.B. wenn ein Gebäude mit seinem Dachüberstand (so OVG Lüneburg 21.1.1999 – 1 L 5580/96 – BRS 62 Nr. 146) oder eine Windkraftanlage mit dem Kreis, den ihre Rotorblätter umschreiben, die Lotrechte über der Grundstücksgrenze durchstoßen.

§ 5 Grenzabstände

(1) ¹Gebäude müssen mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten. ²Satz 1 gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, und Terrassen, soweit sie jeweils höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind. ³Der Abstand ist zur nächsten Lotrechten über der Grenzlinie zu messen. ⁴Er richtet sich jeweils nach der Höhe des Punktes über der Geländeoberfläche (H). ⁵Der Abstand darf auf volle 10 cm abgerundet werden.

(2) ¹Der Abstand beträgt 0,5 H, mindestens jedoch 3 m. ²In Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer Bebauung diesen Baugebieten entsprechen, beträgt der Abstand 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. ³Satz 2 gilt nicht für den Abstand von den Grenzen solcher Nachbargrundstücke, die ganz oder überwiegend außerhalb der genannten Gebiete liegen.

(3) Der Abstand nach den Absätzen 1 und 2 darf unterschritten werden von

1. Dachüberständen und Gesimsen um nicht mehr als 0,50 m,
2. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkonen, sonstigen Vorbauten und anderen vortretenden Gebäudeteilen, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, um nicht mehr als 1,50 m, höchstens jedoch um ein Drittel.

(4) ¹Bei der Bemessung des erforderlichen Abstands bleiben folgende Gebäudeteile außer Betracht:

1. Schornsteine, wenn sie untergeordnet sind, Antennen, Geländer, Abgas- und Abluftleitungen,
2. Giebeldreiecke und entsprechende andere Giebelformen soweit sie, waagrecht gemessen, nicht mehr als 6 m breit sind.

²Außer Betracht bleiben ferner

1. Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als 0,25 m unterschreiten, und
 2. Bedachungen, soweit sie um nicht mehr als 0,25 m angehoben werden,
- wenn der Abstand infolge einer Baumaßnahme zum Zweck des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude unterschritten wird.

(5) ¹Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden muss, ist Absatz 1 Satz 1 nicht anzuwenden. ²Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden darf, ist es abweichend von Absatz 1 Satz 1 an der Grenze zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend an diese Grenze gebaut wird, oder wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Abstand an der Grenze vorhanden ist und die neue Grenzbebauung der vorhandenen, auch in der Nutzung, entspricht.

(6) Erhebt sich über einen nach Absatz 5 an eine Grenze gebauten Gebäudeteil ein nicht an diese Grenze gebauter Gebäudeteil, so ist für dessen Abstand von dieser Grenze abweichend von Absatz 1 Satz 4 die Höhe des Punktes über der Oberfläche des niedrigeren Gebäudeteils an der Grenze maßgebend.

(7) ¹Ist ein Gebäude nach Absatz 5 Satz 1 an eine Grenze gebaut, so sind nicht an diese Grenze gebaute Teile des Gebäudes, die unter Absatz 3 fallen, in beliebigem Abstand von dieser Grenze zulässig. ²Ist ein Gebäude nach Absatz 5 Satz 2 an eine Grenze gebaut, so darf der nach Absatz 3 einzuhaltende Abstand der dort

genannten Gebäudeteile von dieser Grenze weiter verringert werden, wenn der Nachbar zugestimmt hat. ³Sind im Fall des Satzes 2 auf dem Nachbargrundstück entsprechende Gebäudeteile mit verringertem Abstand vorhanden, so darf der Abstand in gleichem Maß verringert werden.

(8) ¹Abstand brauchen nicht zu halten

1. Stützmauern, Aufschüttungen und Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m, und
2. Gebäude und Einfriedungen in Baugebieten, in denen nach dem Bebauungsplan nur Gebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof zulässig sind, soweit sie nicht höher als 3,50 m sind.

²Ohne Abstand oder mit einem bis auf 1 m verringerten Abstand von der Grenze sind zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m und
2. Solaranlagen, die nicht Teil eines Gebäudes sind, mit einer Höhe bis zu 3 m.

³Bauliche Anlagen nach Satz 2 dürfen den Abstand nach Absatz 2 auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze, auf einem Baugrundstück insgesamt jedoch nur auf einer Länge von 15 m unterschreiten. ⁴Bei Anwendung der Sätze 2 und 3 sind nach Absatz 5 Satz 2 ohne Abstand an eine Grenze gebaute Gebäude der in Satz 2 Nr. 1 genannten Art anzurechnen. ⁵Bei Anwendung des Satzes 1 Nr. 2 gilt Absatz 2 Satz 3 entsprechend.

(9) ¹Die nach den Absätzen 1 bis 8 und den §§ 6 und 7 maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. ²Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird. ³Die Bauaufsichtsbehörde setzt die Höhe der Geländeoberfläche fest, soweit dies erforderlich ist. ⁴Dabei kann sie unter Würdigung nachbarlicher Belange den Anschluss an die Verkehrsflächen und die Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Aufschüttungen berücksichtigen, die wegen des vorhandenen Geländeverlaufs gerechtfertigt sind.

Übersicht

	Rn.
A. Überblick über die Änderungen der Grenzabstandsvorschriften durch die NBauO 1986, 1995 und 2012	1
B. Die Regelungen des § 5	18
a) Allgemeines	18
b) Grenzabstände und Nachbarschutz	33
c) Verhältnis zum Planungsrecht	38
C. Die allgemeinen Abstandsregeln	44
a) Die höhenbezogenen Abstandsregelungen der Abs. 1 und 2 ...	44
b) Die sonstigen baulichen Anlagen (Abs. 1 Satz 2)	53
c) Der Regelabstand nach Abs. 2	77
d) Die Sonderregelungen für bestimmte Baugebiete (Abs. 2 Satz 2 und 3)	83
e) Abstandsvorschriften für besondere Gebäudearten	95
D. Die zulässige Unterschreitung der Abstände durch Gebäudeteile (Abs. 3 Nr. 1 und 2)	99
E. Die bei der Bemessung des Abstands außer Betracht bleibenden Gebäudeteile (Abs. 4)	122
F. Die Regeln für die Grenzbebauung	138
a) Allgemeines	138

	Rn.
b) Die zwingende Grenzbebauung (Abs. 5 Satz 1)	143
c) Die mögliche Grenzbebauung (Abs. 5 Satz 2)	153
d) Sicherung der Grenzbebauung (Abs. 5 Satz 2)	160
e) Grenzbebauung bei vorhandenen Nachbargebäuden an der Grenze (Abs. 5 Satz 2)	175
G. Die Sonderregelung nach Abs. 6	191
H. Seitenabstand von Gebäudeteilen bei vorhandener Grenzbebauung (Abs. 7)	197
I. Wegfall oder Verringerung der Abstände von Gebäuden und Anlagen besonderer Art (Abs. 8)	203
a) Allgemeines zu Abs. 8 Satz 1	203
b) Stützmauern und andere bauliche Anlagen nach Nr. 1	205
c) Die Begünstigungen für Gartenhofhäuser (Abs. 8 Satz 1 Nr. 2)	207
d) Zulässigkeit von Gebäuden oder Anlagen ohne oder mit einem bis auf 1 m verringertem Abstand	218
e) Die bevorzugten Anlagen nach Abs. 8 Satz 2 Nr. 1	225
f) Verhältnis zu anderen Bauvorschriften	226
g) Die Anlagen nach Abs. 8 Satz 2 Nr. 1	236
h) Solaranlagen nach Abs. 8 Satz 2 Nr. 2	249
K. Die Höhe der Geländeoberfläche	253
a) Vorbemerkungen	253
b) Die materiellen Bestimmungen der Sätze 1 und 2	262
c) Die Festsetzung durch die BauAB nach Satz 3 und 4	267

A. Überblick über die Änderungen der Grenzabstands- vorschriften durch die NBauO 1986, 1995 und 2012

- 1 In ihrer ursprünglichen Fassung von 1973 regelte die NBauO die Grenz- und Gebäudeabstände in den §§ 7 bis 13. Der RegE NBauO 1986 sah zwar für die §§ 7 bis 13 umfangreiche Neufassungen vor, sie waren aber durch die damit verbundenen Zusätze nur schwer lesbar geworden. Aus diesem Grunde wurden in den damaligen Gesetzesberatungen der § 7 in drei – §§ 7, 7a und 7b – sowie der § 12 in zwei neue Paragraphen – §§ 12 und 12a – aufgeteilt. Gleichzeitig wurde der bisherige Abs. 7 aus § 7 in den neuen § 12a verlagert. Die neue Bauordnung konzentriert wieder die Bestimmungen auf drei Paragraphen und ändert das Ordnungsprinzip. Mit Fortfall der Sondervorschriften, die einen umfassenden Anteil des bisherigen Regelwerks ausmachten, sind die Inhalte merkbar gestrafft worden.
- 2 Abs. 5 stimmt die Abstandsvorschriften mit dem städtebaulichen Planungsrecht ab und übernimmt die wichtigsten Regelungen des § 8 a.F., formuliert dabei aber gesetzesabhängige Zulässigkeitsstatbestände und schließt Ermessensentscheidungen aus. Das findet noch seine Ergänzung durch die Koordinierung mit dem Planungsrecht, beschränkt sich aber auf die Bevorzugung der Bauweise, soweit sie Grenzbebauung erzwingt oder erlaubt.
- 3 Der § 5 Abs. 1 enthält die grundsätzlichen Vorschriften über die Abstandsermittlung und bezieht neben den Gebäuden auch sonstige bauliche Anlagen und Terrassen ein. Damit wird die bisherige Trennung (§§ 7 und 12a NBauO a.F.) aufgehoben. Das System der punktuellen Abstandsbetrachtung bleibt unverändert, das Muster der Abstandsf lächen gem. MBO ist nicht übernommen worden. Als Ableitungsmaß wird weiterhin die Höhe über der Geländeoberfläche (H) herangezogen.
- 4 Mit Abs. 2 wird der **Grenzabstand** drastisch **reduziert**. Der Mindestabstand vor den Grundstücksgrenzen von 3,00 m bleibt erhalten, sonst wird in durch Bebauungsplan festgesetzten (§ 30 BauGB) oder durch ihre Typologie im Innenbereich geprägten (§ 34