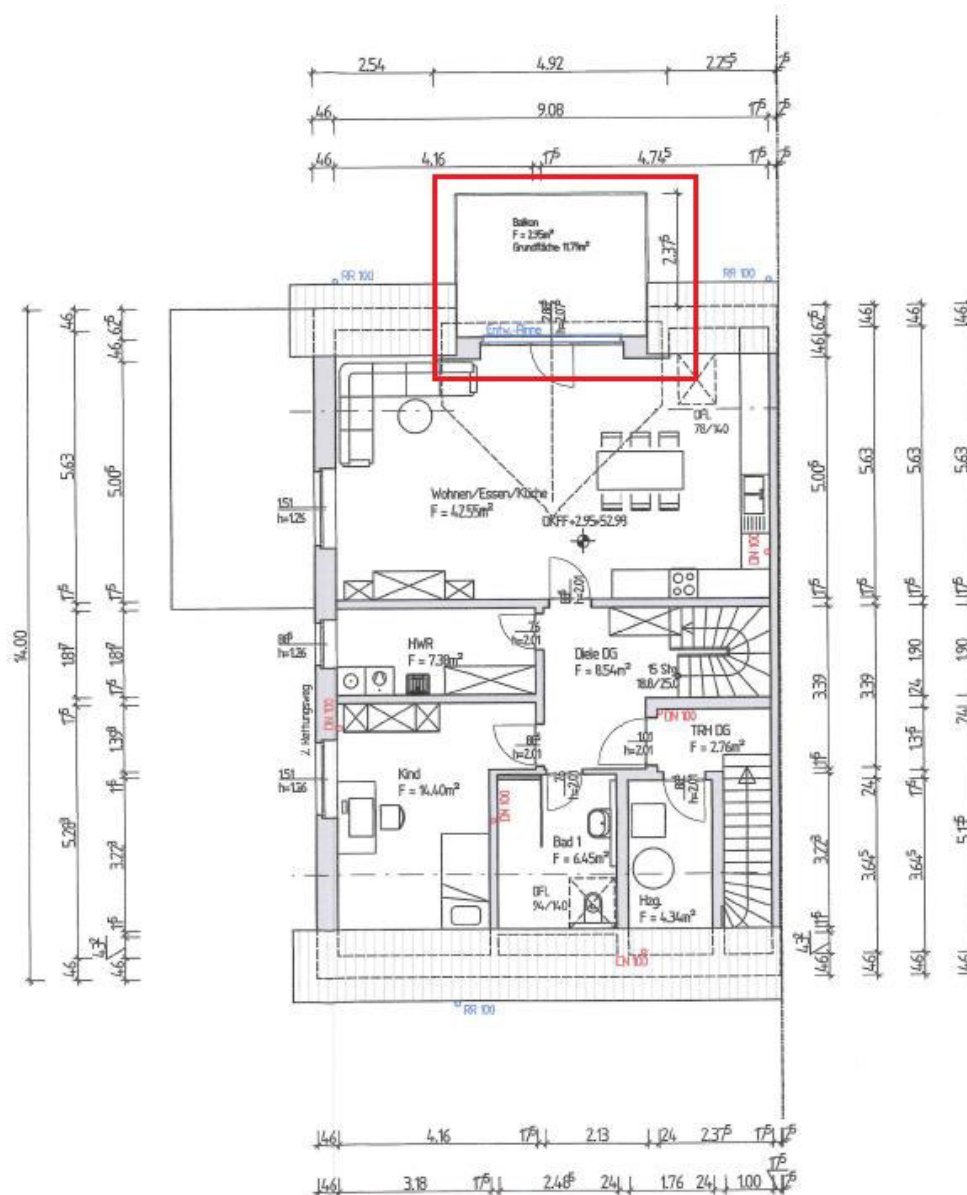


§ 6 Abs. 6 BauO NRW 2018:

Vorbauten

Der Bauherr plant die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit hinterem Balkon im DG mit einem Abstand unter 3 m zur Grundstücksgrenze:



Gemäß § 6 Abs. 6 BauO NRW bleiben...

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,

bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht.

Die zur Klarstellung geschaffene "Handlungsempfehlung" des MHKBG NRW aus Januar 2019 besagt zu § 6 Abs.6 Nr. 3 BauO NRW 2018 Folgendes:

Nummer 3 bestimmt, dass die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten keine Abstandsflächen auslösen, wenn das Gebäude an der Grundstücksgrenze errichtet ist oder wird.

Drei Absätze später (immer noch zu Nummer 3) besagt sie jedoch Folgendes:

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.

Fragen

1. Müssen Vorbauten (bzw. Balkone) gemäß Nummer 3 ebenfalls die Anforderungen aus Nummer 2 erfüllen, um zulässig zu sein?
2. Falls ja, wozu dient dann die Nummer 3?
3. Falls nein, welche Anforderungen werden an Nr. 3 gestellt?
4. Ordnet sich der Balkon als Vorbau unter, obwohl er im DG die volle Breite der Außenwand des dahinterliegenden Zwerchhauses einnimmt?
5. Falls nein, wäre hier eine Abweichung mit Nachbarzustimmung vertretbar?

Ergebnis

Vorangestellt ist auf die erforderliche planungsrechtliche Einstufung hinzuweisen: In der offenen Bauweise ist die Einhaltung der Doppelhaus-Rechtsprechung zu prüfen (Mindestmaß an Übereinstimmung in wechselseitiger Verträglichkeit). Ob ein Mindestmaß an Übereinstimmung beider Haushälfte in wechselseitiger Verträglichkeit vorliegt, obliegt einer Entscheidung im Einzelfall.

1 – 3 werden zusammen beantwortet:

§ 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO NRW 2018 bezieht sich auf die Abstandsflächen eines Vorbaus zu beiden Seiten und der herunterklappenden hinteren Abstandsfläche! § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO NRW bezieht sich jedoch nur auf die Seitenwände ohne Größenbeschränkung, jedoch mit dem Erfordernis der Unterordnung zur Außenwand.

Die Einführung diene insbesondere dazu, die „Abweichungsorgie“ nach BauO NRW 2000 für neue selbstständige Dachaufbauten (also diejenigen, die keine Bestandteile des Daches sind) und Vorbauten zu beenden.

Nr. 3 betrifft die Privilegierung der Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, soweit sie eigene Abstandsfläche auslösen (vgl. LT-Drucks. 17/2166, S. 104). Diese bleiben, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, für die Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. Dies gilt jedoch nur für diejenigen Seitenwände, die einer Nachbargrenze zugewandt sind, an die das übrige Gebäude grenzständig errichtet wurde.

Siehe Kommentierung Gädkte, Johlen Randnummer 452

Nach Nr. 3 kommt eine Privilegierung nur in Betracht, wenn sich die Vorbauten der Außenwand [...] quantitativ unterordnen und nicht als völlig eigenständiges Bauteil in Erscheinung treten. Hierbei gilt jedoch aufgrund der Sonderregelung (»nur« kein Auslösen von seitlichen Abstandsflächen gegenüber grenzständigen Nachbargebäuden, keine Größenbeschränkung) ein anderer Maßstab als bei Nr. 1 und Nr. 2. Ausreichend für die Privilegierung ist es, dass die Außenwand bzw. Dachfläche als solche optisch noch in Erscheinung tritt und der Vorbau bzw. der Dachaufbau als dieser zugeordnet erscheint.

Siehe Kommentierung Gädkte, Johlen Randnummer 454

4. Von Vorbauten kann [...] nur dann gesprochen werden, wenn sie die Traufkante eines Gebäudes und damit die jeweilige Außenwand, vor die sie treten, in der Höhe nicht überragen (VG Gelsenkirchen, Beschl. v. 28.01.2021 – 6 L 24/21, zitiert bei juris). Siehe Kommentierung Gädkte, Johlen Randnummer 441

5. Eine Abweichungsentscheidung liegt im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, wozu im hiesigen Fall jedoch mehr Grundlagen zur Beurteilung (Ansichten, Grundrisse der/des Geschosses darunter) erforderlich wären.