

liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

(2) ¹Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. ²Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. ³Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. ⁴Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

§ 6 Abstandsflächen

(1) ¹Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. ²Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen

(5) ¹Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, muss mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. ²Diese Fläche muss ein Aufstellen von Hubrettungsfahrzeugen in einem Abstand von mindestens 3 m und höchstens 9 m, bei mehr als 18 m Brüstungshöhe in einem Abstand von höchstens 6 m von der Außenwand ermöglichen; größere Abstände können gestattet werden, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen. ³Ist eine Rettung von Menschen außer über den Treppenraum nur von einer bestimmten Gebäudeseite aus möglich, so kann verlangt werden, dass die befahrbare Fläche an dieser Gebäudeseite anzulegen ist.

(6) ¹Die Zu- und Durchfahrten nach Absatz 2 sowie die befahrbaren Flächen nach Absatz 5 dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten sowie zu kennzeichnen. ²Sie müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. ³Die befahrbaren Flächen nach Absatz 5 müssen nach oben offen sein. ⁴Kraftfahrzeuge dürfen in den Zu- und Durchfahrten nach Absatz 2 sowie auf den befahrbaren Flächen nach Absatz 5 nicht abgestellt werden.

§ 6 Abstandflächen

(1) ¹Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. ²Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist

gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen soweit sie

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

³Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

1. an die Grenze gebaut werden muss, oder
2. an die Grenze gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird.

(2) ¹Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. ²Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. ³Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

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

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie

eine Abstandsfläche 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.*

(2) ¹Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. ²Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. ³*Abstandsflächen* dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, *wenn durch Baulast gesichert ist, dass sie nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.*

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

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden *mit nicht mehr als zwei Wohnungen und*

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

(4) ¹Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. ²Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. ³Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. ⁴Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. ⁵Diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile. ⁶Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen, bleiben bei der Ermittlung der Abstandsfläche außer Betracht, auch soweit sie nach § 8 Absatz 3 die Geländeoberfläche zulässigerweise verändern. ⁷Zur Wandhöhe werden hinzugechnet:

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

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

(4) ¹Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. ²Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. ³Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. ⁴Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; *diese* ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile. ⁵Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen, bleiben bei der Ermittlung der *Abstandsfläche* außer Betracht, auch soweit sie nach § 9 Abs. 3 die Geländeoberfläche zulässigerweise verändern. ⁶Zur Wandhöhe werden hinzugechnet:

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

<p>c) Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70 <u>Grad</u> haben.</p> <p>⁸Das sich ergebende Maß ist H.</p> <p>(5) ¹Die Tiefe der Abstandflächen beträgt 0,4 H, <u>mindestens 3 m.</u> ²<u>In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m.</u></p> <p>³Zu öffentlichen <u>Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen</u> beträgt die Tiefe der Abstandfläche in Kerngebieten und urbanen Gebieten <u>0,2 H, mindestens 3 m.</u></p> <p>⁴Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche. ⁵<u>Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandfläche 3 m.</u> ⁶Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, <u>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.</u></p> <p>(6) ¹Bei der Bemessung der Abstandfläche bleiben außer Betracht</p>	<p>– Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben.</p> <p>⁷Das sich ergebende Maß ist H.</p> <p>(5) ¹Die Tiefe der Abstandflächen beträgt, <i>soweit in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 6 nichts anderes bestimmt ist,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – 0,8 H, – 0,5 H in Kerngebieten, – 0,25 H in Gewerbegebieten und Industriegebieten. <p>²<i>Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandfläche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – 0,4 H, – 0,25 H in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten. <p>³<i>In Sondergebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigt.</i> ⁴Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche. ⁵<i>In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandflächen mindestens 3 m betragen.</i> ⁶Absatz 16 bleibt unberührt.</p> <p>(6) ¹<i>Auf einer Länge der Außenwände und von Teilen der Außenwände 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.</i> ²<i>Bei hintereinanderliegenden Außenwänden wird nur die Außenwand mit der größten Länge auf die Länge nach Satz 1 angerechnet.</i></p> <p>(7) ¹Bei der Bemessung der Abstandfläche bleiben außer Betracht, <i>wenn sie</i></p>
--	---

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.

(7) ¹Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie

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

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

nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand *vortreten,*

1. *das Erdgeschoss erschließende Hauseingangstreppen 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, Treppenräume 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.*

²Bei der Ermittlung des Maßes nach Satz 1 bleiben Loggien außer Betracht.

(8) (aufgehoben)

(9) (aufgehoben)

(14)¹Bei 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.

²Darüber hinaus können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet werden, wenn die Baumaßnahme der Verbesserung des Wärmeschutzes dient. ³Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Außenwände, deren Abstandsfläche Absatz 5 nicht entspricht.

(10)¹Gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen gelten die Absätze 1 bis 7 ent-

(8) ¹In 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.

²Die 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.

(9) Bei der Änderung von vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichteten Gebäuden mit Wohnungen bleiben Aufzüge, die vor die Außenwand vor-

sprechend für Anlagen, die nicht Gebäude sind,

1. *soweit sie höher als 2 m über der 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.*

(11)¹Gebäude 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 Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen 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.*

²Absatz 4 gilt nicht. ³Die Höhe von Giebelflächen ist bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe zu berücksichtigen.⁴Die Höhe von Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 30° werden der mittleren Wandhöhe hinzugerechnet.

⁵Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

(12) (aufgehoben)

treten, bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht länger als 2,50 m und nicht höher als 0,50 m über dem oberen Abschluss des obersten angefahrenen Geschosses mit Wohnungen sind, nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind.

(10) Liegen sich Wände desselben Gebäudes oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück gegenüber, so können geringere Abstandsflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

(11) ¹Bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, sind zulässig

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. Nutzungsänderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt und
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.

²Darüber hinaus gehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belan-

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

(15) ¹Bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach den Absätzen 5 und 6 bestehen, sind zulässig

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

²Darüber hinausgehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belan-

ge und der Belange des Brandschutzes gestattet werden.

(12) ¹In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen. ²In den Gebieten nach Satz 1 kann gestattet werden, dass an der Stelle eines Gebäudes, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, ein nach Kubatur gleichartiges Gebäude errichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden.

(13) ¹Für Windenergieanlagen gelten die Absätze 4 bis 6 nicht. ²Bei diesen Anlagen bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach 50 Prozent ihrer größten Höhe. ³Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. ⁴Die Abstandsfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes.

§ 7

Teilung von Grundstücken

(1) ¹Die Teilung eines bebauten Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. ²Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Bund, das Land, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als

ge und der Belange des Brandschutzes gestattet werden. ³*Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach Absatz 11.*

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

(10) ²Für Windenergieanlagen gelten die Absätze 4 bis 7 nicht. ³Bei diesen Anlagen bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Hälfte ihrer größten Höhe. ⁴Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. ⁵Die Abstandsfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes.

§ 7

(aufgehoben)

§ 8

Teilung von Grundstücken

(1) ¹Die Teilung eines bebauten Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. ²Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Bund, das Land, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als