Abstandsflächen

Umgang Abstandsflächenregelungen nach HBO 2025

Nach der Änderung des § 6 Abs.5 S. 4 HBO zu den Abstandsflächen gilt ein neuer Mindestabstand von 2,50 m (vorher 3,00 m) zu Nachbargrenzen.
Dieses Merkblatt informiert über wesentliche Folgen und typische Einschränkungen, die bei der Umsetzung des neuen Mindestabstandes gegenüber Nachbargrenzen oder anderen baulichen Anlagen auftreten können. Die Hinweise dienen der frühzeitigen Sensibilisierung von Bauherrschaft und Entwurfsverfassenden.

Diesbezüglich weist die Bauaufsicht auf folgendes hin:

1. **Einschränkungen für Zufahrten und Stellplätze**

   Sofern das Bauvorhaben an den Grundstücksgrenzen auf Feuerwehrzufahrten oder Zufahrten insbesondere zu Mittel- bzw. Großgaragen angewiesen ist, kann ein Mindestabstand von 2,50 m gegebenenfalls nicht umgesetzt werden, bzw. die entsprechenden Zufahrten sowie Stellplätze nicht genehmigungsfähig geplant werden, da möglicherweise andere gesetzliche Vorgaben (Bsp. HBO § 5, Garagenverordnung, Musterrichtlinie über Flächen der Feuerwehr) nicht eingehalten sind.

2. **Sozialabstand / Aufenthaltsqualität**

   Aufgrund der neuen Abstandsflächenregelung ist im Regelfall kein ausreichender Sozialabstand möglich. Dies kann sich negativ auswirken auf beispielsweise:

   - Belichtung und Belüftung,
   - Wahrung der Privatsphäre,
   - Aufenthaltsqualität von Innenräumen sowie
   - Garten- und Terrassenflächen (Rücksichtnahmegebot).

Empfehlung der Bauaufsicht

- Bereits in der Vorplanung sollte geprüft werden, ob eine Abstandsfläche von unter 3,00 m zwingend notwendig ist oder durch Anpassungen vermieden werden kann.
- Auswirkungen auf Stellplatznachweis, E-Mobilität, Brandschutz/Brandüberschlagsabstände und Nachbarschaft sollten vollständig berücksichtigt werden.
- Es sollten möglichst keine Planungsentscheidungen getroffen werden, die die Schaffung erforderlicher Stellplätze nachträglich ausschließen insbesondere im Hinblick auf mögliche spätere Nutzungsänderungen oder Erweiterungen.

Offenbach am Main
OF