



LEITFADEN SOLARANLAGEN

EINZUHALTENDE ABSTÄNDE AUF DÄCHERN VON DOPPEL- UND REIHENHÄUSERN



Herausgeber:

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

Referat VII 3 (Baurecht)

Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
wirtschaft.hessen.de

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern /-bewerberinnen oder Wahlhelfern /-helferinnen während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplare erbeten.

Bildnachweis Titelbild: Zstock – Adobe Stock

Leitfaden
des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW)
zu einzuhaltenden Abständen von Solaranlagen auf Dächern von Doppel- und
Reihenhäusern

Stand: November 2025

Mit der Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 22. November 2022 hat der Hessische Landtag umfangreiche Erleichterungen zur Vereinfachung der Nutzung erneuerbarer Energien beschlossen. Seit Inkrafttreten des neuen § 35 Abs. 5 HBO sind reduzierte Abstände für Solaranlagen, in Abhängigkeit der Materialität und Aufbauhöhe, regelmäßig zulässig, so dass in einer Vielzahl von Fällen keine Abweichungsentscheidungen mehr erforderlich sind. Damit wird die verfügbare Dachfläche für eine Installation von Solaranlagen, insbesondere von Reihen- und Doppelhäusern, deutlich erweitert und die Wirtschaftlichkeit einer Installation von Solaranlagen auch auf kleineren Dächern erhöht.

Mit dem Dritten Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (GVBl. 2025 Nr. 66) sind zum 14. Oktober 2025 weitere Erleichterungen in Kraft getreten.

Zur weiteren Erläuterung werden nachfolgend häufig gestellte Fragen zu Abständen von Solaranlagen auf Dächern von Doppelhaushälften oder Reihenhäusern zu direkt angebauten Nachbargebäuden beantwortet.

Die Antworten beziehen sich grundsätzlich auf giebelseitig und deckungsgleich aneinandergebaute Doppelhaushälften oder Reihenhäuser, die unabhängig von anderen Gebäuden genutzt werden können und hinsichtlich der bauaufsichtlichen Anforderungen (insbesondere im Hinblick auf die Standsicherheit) eigenständige Gebäude sind.

Frage 1:

Benötige ich für die Installation von Solaranlagen auf meinem Dach eine Baugenehmigung?

Allein für die Installation einer Solaranlage ist eine Baugenehmigung nicht erforderlich (Genehmigungsfreiheit nach § 63 HBO i. V. m. Abschnitt I Nr. 3.9.1 der Anlage zur HBO). Dennoch muss die Bauherrschaft eigenverantwortlich dafür Sorge tragen, dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen (beispielsweise an die verwendeten Bauprodukte) eingehalten werden. Wir empfehlen Ihnen hierzu die Rücksprache mit dem Hersteller der Photovoltaikmodule, Ihrem Fachunternehmen oder einer bauvorlageberechtigten Person.

Fällt die Installation mit einem genehmigungsbedürftigen Vorhaben zusammen, wird auch die Solaranlage Bestandteil des genehmigungsbedürftigen Gesamtvorhabens.

Zusätzlich kann eine Genehmigung nach anderem Fachrecht notwendig sein. Bitte informieren Sie sich im Zweifelsfall, beispielsweise bezüglich denkmalschutzrechtlicher Einschränkungen, bei der örtlich zuständigen Fachbehörde der Stadt- bzw. Kreisverwaltung.

Weitere Informationen zur denkmalschutzrechtlichen Genehmigung von Solaranlagen erhalten Sie auf der Internetseite des Hessischen Landesamts für Denkmalpflege (Link [hier](#)).

Frage 2:

Meine Doppelhaushälfte bzw. mein Reihenhaus steht auf einem eigenen, separaten Grundstück - welche Abstände muss ich mit meinen Modulen zum Nachbarhaus an der Grundstücksgrenze einhalten?

Ob bzw. welche Abstände erforderlich sind, richtet sich nach der erforderlichen Qualität der Wände zwischen den Gebäuden, dem Brandverhalten der Module sowie nach der Höhenlage der Module über der Dachhaut.

Zwischen Gebäuden an der Grundstücksgrenze sind zum Abschluss eines Gebäudes in der Regel „Brandwände“ oder „Wände, die anstelle solcher Brandwände zulässig sind“ erforderlich. Die Begriffe „Brandwände“ und „Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind“ werden in § 33 HBO erläutert.

Den vollständigen Wortlaut des § 33 HBO (Brandwände) und des § 35 HBO (Dächer) können Sie über die Gesamtübersicht zur Hessischen Bauordnung einsehen (Link [hier](#)).

Der Begriff der Solaranlagen im Sinne des § 35 Abs. 5 HBO umfasst sowohl Photovoltaikanlagen als auch Solarthermieanlagen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind nichtbrennbar klassifizierte Photovoltaikmodule nicht am Markt erhältlich. Auch Photovoltaikmodule im Glas-Glas-Verbund entsprechen i. d. R. nicht der Klassifizierung „nichtbrennbar“ (siehe hierzu auch Frage 6).

Nachfolgend werden die einzuhaltenden Abstände in Abhängigkeit von der konkreten Fallkonstellation genannt:

a) **Ohne** Abstand zu Brandwänden bzw. zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind dürfen errichtet werden:

- Solarthermieanlagen aus nichtbrennbaren Baustoffen,

- Solarthermieanlagen aus brennbaren Baustoffen und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden mit bis zum 7 m Höhe und mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche (Gebäudeklasse 1 und 2),

- Solarthermieanlagen aus brennbaren Baustoffen und Photovoltaikanlagen auf allen größeren Gebäuden, wenn die Brandwände bzw. die Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, die Anlagen um mindestens 0,30 m überragen.

b) Mit einem Abstand von **mindestens 0,50 m** zu Brandwänden bzw. zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, dürfen errichtet werden:

- Solarthermieanlagen aus brennbaren Baustoffen und Photovoltaiklagen, wenn diese Anlagen mit maximal 0,30 m Höhe über der Dachhaut installiert oder im Dach integriert sind.

c) In allen anderen Fällen muss ein **Mindestabstand von 1,25 m** zu Brandwänden bzw. zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, eingehalten werden. Dies betrifft im Wesentlichen Solarthermieanlagen aus brennbaren Baustoffen und Photovoltaikanlagen, die mit mehr als 0,30 m Höhe über der Dachhaut installiert sind.

In begründeten Einzelfällen können Abweichungen von oben genannten Vorgaben der Hessischen Bauordnung zugelassen werden. Hierzu bedarf es eines isolierten Antrages auf Abweichung nach § 73 HBO. Über den Antrag entscheidet die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Frage 3:

Meine Doppelhaushälfte bzw. mein Reihenhaus steht auf demselben Grundstück wie das bzw. die angrenzenden Gebäude (Teilung nach WEG). Muss ich in diesem Fall zu den direkt angrenzenden Nachbargebäuden ebenfalls einen Abstand einhalten?

Die Vorgaben zu den erforderlichen Mindestabständen gelten grundsätzlich gegenüber Brandwänden und Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind. Auf Dächern von Gebäuden, die auf einem gemeinsamen Grundstück errichtet wurden, sind Abstände nur einzuhalten, sofern Brandwände oder Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, zwischen diesen Gebäuden bauaufsichtlich gefordert wurden. Ob dies der Fall ist, können Sie zumeist der Baugenehmigung entnehmen.

In Zweifelsfällen sollten Sie sich an die örtlich zuständige untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt- bzw. Kreisverwaltung wenden.

Frage 4:

Wie ist der erforderliche Abstand zu messen?

Der erforderliche Mindestabstand wird gemessen von der Außenseite der Photovoltaikmodule bzw. der Solarthermiekollektoren bis zur Innenseite der eigenen Brandwand bzw. Wand, die anstelle der Brandwand zulässig ist.

Frage 5:

Wieso ist ein Mindestabstand erforderlich?

Eine Grundforderung des baulichen Brandschutzes ist die Vermeidung einer Brandübertragung von einem Gebäude, in dem ein Brand ausgebrochen ist, auf andere Brandabschnitte und Nachbargrundstücke.

Gebäude- oder Anlagenteile aus nichtbrennbaren Baustoffen tragen nicht zur Brandausbreitung bei, so dass in diesen Fällen keine brandschutztechnischen Bedenken gegen eine abstandslose Anordnung von Solaranlagen bestehen.

Solaranlagen mit Anteilen aus brennbaren Baustoffen können jedoch eine Brandausbreitung begünstigen und stellen auf Dachflächen auch für die Einsatzkräfte der Feuerwehr ein erhebliches Hindernis bei der Branderkundung und Brandbekämpfung dar. Insbesondere in den Fällen, in denen Brandwände nicht über die Bedachung geführt sind, ist die Öffnung des Daches im Brandfall regelmäßig erforderlich, um einer Brandausbreitung auf das Nachbargebäude wirksam vorzubeugen. Dies muss ohne Rückbau von Anlagenteilen möglich sein. Der Abstand zwischen Solaranlagen mit brennbaren Baustoffen zu Brandwänden beziehungsweise zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, muss somit mindestens den erforderlichen Arbeitsraum gewährleisten.

Frage 6:

Wie weise ich nach, dass meine Solaranlage aus nichtbrennbaren Baustoffen besteht?

Das Brandverhalten von nichtbrennbaren Solarthermiekollektoren ist nach Abschnitt B 3.2.1.22 der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung (H-VV TB) durch ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (abP) nachzuweisen. Dabei muss das abP mindestens die Baustoffklasse **A 2** nach DIN 4102-1 oder die Klasse **A2 – s1, d0** nach DIN EN 13501-1 ausweisen.

Derzeit gibt es keine nichtbrennbaren Photovoltaikanlagen am Markt. Photovoltaikmodule die nach anderen Regelwerken – bspw. IEC 61730-2 bzw. UL 790 – klassifiziert sind, genügen den bauaufsichtlichen Anforderungen nicht. Siehe hierzu auch Antwort zu Frage 2.