

# Gesamtinhaltsübersicht

	Seite
Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XI
Gesetzestexte (Art. 6 und 7, Art. 70 Abs. 1 und 2, Art. 91 Abs. 1 Nr. 5) .....	1
<b>Kommentierung</b>	
Teil I   Abstandsflächen – Art. 6 .....	7
Teil II   Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 7 .....	89
Teil III   Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 70 .....	125
Stichwortverzeichnis .....	135

## Inhaltsverzeichnis

Gesetzestexte	Seite
Art. 6 .....	1
Art. 7 .....	3
Art. 70 Abs. 1 und 2 .....	4
Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 .....	4

### **Kommentierung**

#### **Teil I Abstandsflächen Artikel 6**

	Rn.
<b>A. Vorbemerkungen</b>	1– 25
1. Zweck der Regelung	1– 3
2. Anforderungen an die Tagesbelichtung	4– 11
3. Seitlich einfallendes Tageslicht	12– 13
4. Abschirmung seitlich einfallenden Tageslichts	14
5. Besonnung	15
6. Belüftung	16
7. Sozialabstand	17
8. Brandschutz	18
9. Abweichungen vom Regelfall	19– 20
10. Andere Einflußfaktoren	21

	Rn.
11. Gestaltung des Ortsbildes	22
12. Nachbarschutz	23– 25
<b>B. Grundsatzregelungen (Absätze 1 und 2)</b>	26– 75
1. Definition der Abstandsfläche und Rechtswirkung der Regelung (Abs. 1 Satz 1)	26– 33
a) Abstandsflächen als Flächen in der Ebene der Geländeoberfläche	26
b) Lage der Abstandsflächen vor den Außenwänden	27– 29
c) Oberirdische Gebäude und andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen	30– 33
2. Berücksichtigung planungsrechtlicher Vorschriften über den Grenznbau (Abs. 1 Sätze 2 bis 4)	34– 67
a) Die planungsrechtlichen Vorschriften über den Grenznbau	34– 35
b) Bauweise	36– 40
c) Geschlossene Bauweise	41– 47
d) Offene Bauweise	48– 57
e) Abweichende Bauweisen	58– 61
f) Mögliche Abweichungen von den planungsrechtlichen Vorgaben	62– 67
3. Lage der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück (Abs. 2 Satz 1)	68– 70
4. Überdeckungsverbot (Abs. 2 Satz 2)	71– 74
a) Zweck und Bedeutung der Regelung	71
b) Geltung nur für einander gegenüberliegende Wände	72– 74
5. Form der Abstandsflächen	75
<b>C. Bemessungsregeln (Absätze 3 bis 5)</b>	76– 138
1. Das Maß H als Bezugsgröße (Abs. 3)	76– 101
a) Allgemeine Bemessungsgrundsätze	76– 77
b) Unterer Bezugspunkt	78– 82
c) Oberer Bezugspunkt	83– 85
d) Berücksichtigung von Dach- und Giebfächen (Abs. 3 Sätze 4 bis 6)	86– 94
e) Besondere Dachformen	95– 100
f) Auswirkungen baulicher Veränderungen	101
2. Vortretende Bauteile und Vorbauten (Abs. 3 Satz 7)	102– 108
a) Untergeordnete Bauteile	102– 104
b) Größere Bauteile	105
c) Abstand zur Nachbargrenze	106
d) Bezug zum Planungsrecht	107– 108

	Rn.
3. Ermittlung der Tiefe der Abstandsfläche aus dem Maß H (Abs. 4)	109–116
a) Bezug zur Art der baulichen Nutzung	109–112
b) Feststellung des Baugebiets	113–114
c) Nutzungsänderung	115–116
4. Auswirkungen der Bemessungsregeln auf die Tagesbelichtung	117–127
a) Lichteinfallswinkel im Normalfall	117–121
b) Lichteinfallswinkel bei Abweichungen vom Normalfall	122–125
c) Nutzungsgrenzen	126
d) Überlagerungsfälle	127
5. Von der H unabhängige Mindesttiefe der Abstandsfläche (Festwertregelung)	128–129
a) Prinzip der Festwertregelung	128–129
6. „Schmalseitenprivileg“ (Abs. 5)	130–138
a) Zweck und Wirkung der Regelung	130–131
b) Abstandsrelevante Außenwandteile	132–135
c) Anwendung des Schmalseitenprivilegs auf Hochhäuser	136
d) Eingeschränkte Anwendbarkeit bei Gebäude- oder Grenzanbau	137–138
<b>D. Besondere Regelungen (Absätze 6 bis 9)</b>	139–158
1. Geringere Gebäudeabstände in Gewerbe- und Industriegebieten (Abs. 6)	139–143
2. Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen (Abs. 7)	144–148
3. Andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen (Absätze 8 und 9)	149–158
a) Allgemeines	149–151
b) Verhältnis zum Planungsrecht	152–155
c) Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen	156–158

## **Teil II Abweichungen von den Abstandsflächen nach Artikel 7**

<b>A. Vorrang für den Bebauungsplan</b>	1–45
1. Abweichende Festsetzungen (Abs. 1 Satz 1)	1–21
a) Allgemeines	1–4
b) Abweichende Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Höhe der baulichen Anlagen	5–12
c) Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit geringeren Grenzabständen	13–15
d) Weitergeltung des Art. 6 Absätze 1 bis 3 und 6 bis 9 sowie des Art. 7 Absätze 2 bis 4	16–21

	Rn.
2. Begründung von abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan (Abs. 1 Satz 2)	22–42
a) Keine Richtwerte für die städtebauliche Abwägung	22–25
b) Belichtung	26–38
c) Besonnung	39
d) Belüftung	40
e) Sozialabstand	41
f) Brandschutz	42
3. Festsetzung über den Vorrang des Art. 6 Absätze 4 und 5	43–44
4. Flächen für notwendige Nebenanlagen	45
<b>B. Besondere Regelungen</b>	<b>46–91</b>
1. Gebäude für die örtliche Versorgung, Gewächshäuser und Gärfutterbehälter (Abs. 2)	46–51
2. Gebäude mit nicht mehr als einem Vollgeschoß auf demselben Grundstück (Abs. 3)	52–60
3. Grenzgaragen und kleine Nebengebäude (Abs. 4)	61–84
a) Allgemeines	61–62
b) Verhältnis zum Planungsrecht	63–72
c) Art der an Grundstücksgrenzen zulässigen Gebäude	73–74
d) Größenbegrenzung der Grenzgaragen und Nebengebäude	75–78
e) Anbau von Grenzgaragen und Nebengebäuden an ein Hauptgebäude oder an ein anderes Nebengebäude	79–82
f) Anbau unmittelbar an der Grundstücksgrenze	83–84
4. Übertragung von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke (Abs. 5)	85–91

### Teil III Abweichungen von den Abstandsvorschriften nach Artikel 70

1. Allgemeines	1
2. Abweichungen aufgrund besonderer städtebaulicher Verhältnisse	2–4
3. Schmalseitenprivileg vor mehr als zwei Seiten	5
4. Schmalseitenprivileg für Außenwände mit einer Länge von mehr als 16 m	6–7
5. Rückwärtige Anbauten	8–12