

# Gesamtinhaltsübersicht

	Seite
<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	VII
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XI
<b>Gesetzestexte</b> (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
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	135

## Inhaltsverzeichnis

<b>Gesetzestexte</b>	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. Beluftung	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>	<b>26 – 75</b>
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 Grenzanbau (Abs. 1 Sätze 2 bis 4)	34 – 67
a) Die planungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzanbau	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>	<b>76 – 138</b>
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 Giebelfächern (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) Nutzungssänderung	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 Außenwandanteile	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>	<b>139 – 158</b>
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
<b>Teil II Abweichungen von den Abstandsflächen nach Artikel 7</b>	
<b>A. Vorrang für den Bebauungsplan</b>	<b>1 – 45</b>
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 Gärftüterbehälter (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