

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Hinweise zu den Abbildungen	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Gesetzestext aus der Landesbauordnung Bayern – Auszug – ...	1
Synopse zur Novelle der BayBO 2008/1998	5
Erläuterungen	15
	Rn.
A Zur Neufassung der Abstandsvorschriften durch das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung	1–60
1. Änderungen in den Abstandsregelungen der Musterbauordnung	1–4
2. Die Bemessungsvorschriften nach Art. 6 Abs. 4 bis 6 BayBO	5–7
3. Die abstandsrechtliche Experimentierklausel des Art. 6 Abs. 7 BayBO	8–12
4. Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand, Brandschutz	13–27
5. Gebäudeabstände zur Sicherung einer ausreichenden Tagesbelichtung	28–43
6. Abschirmung seitlich einfallenden Tageslichts	44, 45
7. Abweichungen vom Regelfall	46, 47
8. Andere Einflussfaktoren	48
9. Gestaltung des Ortsbildes	49
10. Nachbarschutz	50–60
B Grundsatzregelungen (Absätze 1 bis 3)	61–218
1. Definition der Abstandsfläche und Rechtswirkung der Regelung (Abs. 1 Satz 1)	61–71
a) Abstandsflächen vor oberirdischen Außenwänden von Gebäuden	61
b) Lage der Abstandsflächen vor den Außenwänden	62–66
c) Oberirdische Gebäude	67–71
2. Andere bauliche und sonstige Anlagen (Abs. 1 Satz 2) ..	72–86
a) Allgemeines	72–74
b) Verhältnis zum Planungsrecht	75–77
c) Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen	78–86

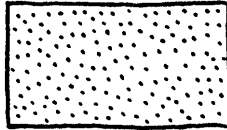
	Rn.
3. Verzicht auf Abstandsflächen nach planungsrechtlichen Vorgaben	87–187
a) Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Verzicht auf Abstandsflächen	87–100
b) Bauweise	101–118
c) Geschlossene Bauweise	119–135
d) Offene Bauweise	136–159
e) Abweichende Bauweisen	160–168
f) Mögliche Abweichungen von den planungsrechtlichen Vorgaben	169–183
g) Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile bei Grenzanbau	184–187
4. Bezug zum Grundstück (Abs. 2 Satz 1)	188–190
5. Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen (Abs. 2 Satz 2)	191–199
6. Übertragung von Abstandsflächen auf andere Grundstücke (Abs. 1 Satz 3)	200–207
a) Zweck und Wirkung der Vorschrift	200–202
b) Anderes Grundstück	203, 204
c) Zulässige Überbauung übertragener Abstandsflächen	205
d) Voraussetzungen	206, 207
7. Überdeckungsverbot (Abs. 3)	208–218
a) Zweck und Bedeutung der Regelung	208–210
b) Geltung nur für einander gegenüberliegende Wände	211–213
c) Sonderregelung für Gartenhofhäuser	214–216
d) Ausschluss des Überdeckungsverbots für Gebäude und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind	218
e) Kein Verzicht auf das Überdeckungsverbot bei übertragenen Abstandsflächen	218
C Bemessungsregeln	219–354
1. Das Maß H als Bezugsgröße (Abs. 4)	219–251
a) Allgemeine Bemessungsgrundsätze	219–222
b) Unterer Bezugspunkt	223–228
c) Oberer Bezugspunkt	229–231

	Rn.
d) Berücksichtigung von Dach- und Giebelflächen (Abs.4 Sätze 3 und 4)	232–240
e) Besondere Dachformen	241–247
f) Dachaufbauten	248–250
g) Auswirkungen baulicher Veränderungen	251
2. Tiefe der Abstandsfläche (Abs.5)	252–259
a) Bezug zur Art der baulichen Nutzung	252–255
b) Feststellung des Baugebiets	256, 257
c) Nutzungsänderung	258, 259
3. Wirkung der Regelung des Abs.5 Sätze 1 und 2	260–273
a) Lichteinfallswinkel im Normalfall	260–264
b) Lichteinfallswinkel bei Abweichungen vom Normalfall	265–267
c) Nutzungsgrenzen	268, 269
d) Überlagerungsfälle	270, 271
e) Straßenbreite und Höhe der Straßenrandbebauung	272, 273
4. Vorrang für den Bebauungsplan (Abs.5 Satz 3)	274–295
a) Abweichende Festsetzungen	274–291
b) Weitergeltung der Absätze 1 bis 3, 8 und 9	292–295
5. Begründung von abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan	296–328
a) Keine Richtwerte für die städtebauliche Abwägung	296–306
b) Belichtung	307–320
c) Besonnung	321
d) Belüftung	322
e) Sozialabstand	323
f) Brandschutz	324
g) Festsetzung über den Vorrang des Abs.5 Sätze 1 und 2	325–327
h) Flächen für notwendige Nebenanlagen	328
6. „Schmalseitenprivileg“ (Abs.6)	329–340
a) Zweck und Wirkung der Regelung	329–331
b) Abstandsrelevante Außenwandteile	332–336
c) Anwendung des Schmalseitenprivilegs auf Hochhäuser	337
d) Eingeschränkte Anwendbarkeit bei Gebäude- oder Grenzanbau	338–340

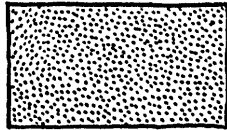
	Rn.
7. Die abstandsflächenrechtliche Experimentierklausel (Abs.7)	341–354
a) Allgemeines	341–343
b) Wirkung der Regelung des Abs.7 Nr.1	344–350
c) Wirkung der Regelung des Abs.7 Nr.2	351–354
D Besondere Regelungen	355–406
1. Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten (Abs.8)	355–367
a) Untergeordnete Bauteile	355–361
b) Größere Vorbauten	362
c) Bezug zum Planungsrecht	363–366
d) Auswirkungen baulicher Veränderungen	367
2. Zulässigkeit von Grenzgaragen und anderen Grenzgebäuden (Abs.9)	368–406
a) Allgemeines	368–376
b) Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen	377–395
c) Höhenbegrenzung von Grenzgaragen und anderen Grenzgebäuden	396–399
d) Längenbegrenzung von Grenzgebäuden	400, 401
e) Mindestabstände zur Nachbargrenze	402, 403
f) Solaranlagen	404
g) Stützmauern und geschlossene Einfriedungen	405, 406
E Abweichungen von den Abstandsvorschriften (Artikel 63)	408–420
1. Allgemeines	408
2. Abweichungen aufgrund besonderer städtebaulicher Verhältnisse	409–411
3. Schmalseitenprivileg vor mehr als zwei Seiten	412–414
4. Abweichungen bei außergewöhnlichen Grundstücks- oder Gebäudeformen	415
5. Abweichungen für Außenwände ohne notwendige Fenster	416–418
6. Schmalseitenprivileg für Außenwände mit einer Länge von mehr als 16 m	419, 420
	Seite
Stichwortverzeichnis	187

Hinweise zu den Abbildungen

Bei den Abbildungen handelt es sich überwiegend um Baukörperdarstellungen in vereinfachter Perspektive. Die Abstandsflächen sind dabei regelmäßig durch Punktraster hervorgehoben.



Überlagern oder überdecken sich Abstandsflächen, so sind die entsprechenden Flächen durch ein dichteres Punktraster gekennzeichnet.



Es handelt sich dabei überwiegend um Flächen, die sich im Sinne des Abs. 3 Halbsatz 2 Nr. 1 zulässigerweise überdecken, gelegentlich aber auch um Flächen mit unzulässiger Überdeckung (z. B. Abb. 6.3.1). Näheres ergibt sich aus den erläuternden Bildunterschriften.

In den Abbildungen 6.0.1 und 6.0.2 wird die Punktrasterung abweichend nicht für die Darstellung von Abstandsflächen, sondern von Verschattungsflächen verwendet.

Soweit Bebauungspläne oder Bebauungsplanausschnitte in den Abbildungen dargestellt werden, werden die Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 verwendet. Die Punktrasterung wird dann gemäß Nr. 6.1 Anlage zur Planzeichenverordnung zur Darstellung von Straßenverkehrsflächen verwendet (z. B. Abb. 6.1.8).