

# Übersicht

Vorwort zur 4. Auflage . . . . .	5
Vorwort zur 3. Auflage . . . . .	5
Vorwort zur 2. Auflage . . . . .	6
Vorwort zur 1. Auflage . . . . .	6
Literatur. . . . .	14
A. Einführung. . . . .	15
B. Die Grundforderung nach Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 1 BayBO) . . . . .	28
C. Die Lage der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 2 BayBO) . . . . .	51
D. Das Überdeckungsverbot (Art. 6 Abs. 3 BayBO) . . . . .	67
E. Das Maß der Abstandsfläche H (Art. 6 Abs. 4 BayBO) . . . . .	72
F. Die Bemessung der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) . . . . .	85
G. Die Sonderregelung für Großstädte (Art. 6 Abs. 5a BayBO) . . . . .	97
H. Vortretende Bauteile, Vorbauten, Dachaufbauten und Maßnahmen zur Energieeinsparung (Art. 6 Abs. 6 BayBO) . . . . .	116
I. Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen (Art. 6 Abs. 7 BayBO) . . . . .	123
J. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften nach Art. 63 BayBO . . . . .	139
K. Bayerische Bauordnung (BayBO) – Auszug . . . . .	145
Stichwortverzeichnis . . . . .	149

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage .....	5
Vorwort zur 3. Auflage .....	5
Vorwort zur 2. Auflage .....	6
Vorwort zur 1. Auflage .....	6
Literatur .....	14
<b>A. Einführung .....</b>	<b>15</b>
I. Eine – äußerst – kurze Geschichte der Abstandsflächen .....	15
II. Zwecksetzungen der Abstandsflächen .....	18
III. Verhältnis von Bauplanungsrecht und Abstandsflächen .....	20
1. Allgemeines .....	20
2. Exkurs: Abgrenzung bauplanungsrechtlicher von bauordnungsrechtlichen Regelungen .....	22
IV. Nachbarschutz .....	24
<b>B. Die Grundforderung nach Abstandsflächen    (Art. 6 Abs. 1 BayBO) .....</b>	<b>28</b>
I. Erforderlichkeit von Abstandsflächen .....	28
1. Regelungsgehalt .....	28
2. Die erfassten Anlagen .....	29
a) Gebäude .....	29
b) Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO) .....	31
3. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung .....	36
4. Freihalten von oberirdischen baulichen Anlagen .....	40
II. Vorrang des Planungsrechts (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO) .....	41
1. Allgemeines .....	41
2. Notwendiger Grenzanbau (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 1. Alt. BayBO) .....	42
a) Festsetzungen im Bebauungsplan .....	42
b) Innenbereich nach § 34 BauGB .....	44
3. Möglicher Grenzanbau (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 2. Alt. BayBO) ..	46
III. Behandlung von „Fremdkörpern“ .....	49

<b>C. Die Lage der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 2 BayBO)</b>	51
I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO)	51
II. Abstandsflächen auf öffentlichen Flächen (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO)	52
III. Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO)	55
1. Allgemeine Fragen	55
2. Nichtüberbaubarkeit aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen	58
3. Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn	60
<b>D. Das Überdeckungsverbot (Art. 6 Abs. 3 BayBO)</b>	67
I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 3 1. Halbsatz BayBO)	67
II. Zulässige Überdeckungen (Art. 6 Abs. 3 2. Halbsatz BayBO)	67
1. Allgemeines	67
2. Die Fallgruppen des Art. 6 Abs. 3 2. Halbsatz BayBO	68
a) Außenwände mit einem Winkel von mehr als 75 Grad	68
b) Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof	70
c) Bauliche Anlagen, die in Abstandsflächen zulässig sind	71
<b>E. Das Maß der Abstandsfläche H (Art. 6 Abs. 4 BayBO)</b>	72
I. Grundsatz (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO)	72
1. Allgemeines	72
2. Einzelfälle	73
II. Die Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)	76
1. Allgemeines	76
2. Die Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt	76
3. Die Schnittlinie mit der Dachhaut bzw. der Wandabschluss als oberer Bezugspunkt	79
III. Berücksichtigung von Dach- und Giebelflächen (Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4 BayBO)	80
1. Allgemeines	80
2. Hinzurechnen von Dachhöhen	80
3. Anrechnung von Dachaufbauten	82
4. Hinzurechnen von Giebelhöhen	83
<b>F. Die Bemessung der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO)</b>	85
I. Allgemeines	85

II.	Abhängigkeit der Abstandsfläche vom Gebietscharakter (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) . . . . .	85
III.	Vorrang gemeindlicher Entscheidungen (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO) . . . . .	89
1.	Allgemeines . . . . .	89
2.	Voraussetzungen . . . . .	90
a)	Städtebauliche Satzungen und Satzungen nach Art. 81 BayBO . . . . .	90
b)	Abweichende Tiefe der Abstandsflächen . . . . .	91
c)	Berücksichtigung der abstandsflächenrechtlichen Zwecksetzungen . . . . .	93
3.	Rechtsfolgen . . . . .	95
<b>G.</b>	<b>Die Sonderregelung für Großstädte (Art. 6 Abs. 5a BayBO) . . . . .</b>	<b>97</b>
I.	Allgemeines . . . . .	97
II.	Das 16-m-Privileg (Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO) . . . . .	98
1.	Allgemeines . . . . .	98
2.	Der Begriff der Außenwandlänge . . . . .	104
a)	Die Außenwand . . . . .	104
b)	Die Länge der Außenwand . . . . .	105
3.	Nachbarschutz . . . . .	108
III.	Anrechnung von Dachflächen (Art. 6 Abs. 5a Satz 3 BayBO) . . . . .	110
IV.	Anrechnung von Giebelflächen (Art. 6 Abs. 5a Satz 4 BayBO) . . . . .	111
V.	Untergeordnete Dachgauben (Art. 6 Abs. 5a Satz 5 BayBO) . . . . .	114
<b>H.</b>	<b>Vortretende Bauteile, Vorbauten, Dachaufbauten und Maßnahmen zur Energieeinsparung (Art. 6 Abs. 6 BayBO) . . . . .</b>	<b>116</b>
I.	Allgemeines . . . . .	116
II.	Die Regelung im Einzelnen . . . . .	117
1.	Vor die Außenwand vortretende Bauteile (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO) . . . . .	117
2.	Untergeordnete Vorbauten (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO) . . . . .	118
a)	Erfasste Vorbauten . . . . .	118
b)	Größenbegrenzungen . . . . .	120
3.	Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO) . . . . .	121
4.	Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BayBO) . . . . .	121

<b>I. Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen</b>	
<b>(Art. 6 Abs. 7 BayBO)</b> . . . . .	123
I. Allgemeines. . . . .	123
II. Die von Art. 6 Abs. 7 BayBO erfassten Anlagen. . . . .	125
1. Gebäude (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) . . . . .	125
a) Begriffe. . . . .	125
b) Größenbegrenzungen . . . . .	127
c) Gesamtlänge der Grenzbebauung von 15 m	
(Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO) . . . . .	133
2. Solaranlagen (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BayBO) . . . . .	134
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen	
(Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO) . . . . .	134
4. Antennen und Antennenmasten	
(Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 BayBO) . . . . .	136
III. Die Rechtsfolgen des Art. 6 Abs. 7 BayBO . . . . .	136
<b>J. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften</b>	
<b>nach Art. 63 BayBO</b> . . . . .	139
<b>K. Bayerische Bauordnung (BayBO) – Auszug</b> . . . . .	145
Stichwortverzeichnis . . . . .	149