

## 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 Abstandsf lächen (Art. 6 Abs. 1 BayBO) .....	28
C. Die Lage der Abstandsf lächen (Art. 6 Abs. 2 BayBO) .....	51
D. Das Überdeckungsverbot (Art. 6 Abs. 3 BayBO) .....	67
E. Das Maß der Abstandsf läche H (Art. 6 Abs. 4 BayBO) .....	72
F. Die Bemessung der Abstandsf lächen (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. Abstandsf lächenirrelevante bauliche Anlagen (Art. 6 Abs. 7 BayBO) .....	123
J. Abweichungen von den Abstandsf lächenvorschriften 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>	15
I. Eine – äußerst – kurze Geschichte der Abstandsf lächen .....	15
II. Zwecksetzungen der Abstandsf lächen .....	18
III. Verhältnis von Bauplanungsrecht und Abstandsf lächen .....	20
1. Allgemeines .....	20
2. Exkurs: Abgrenzung bauplanungsrechtlicher von bauordnungsrechtlichen Regelungen .....	22
IV. Nachbarschutz .....	24
<b>B. Die Grundforderung nach Abstandsf lächen (Art. 6 Abs. 1 BayBO) .....</b>	28
I. Erforderlichkeit von Abstandsf lächen .....	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 Nutzungss änderung .....	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>	<b>51</b>
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>	<b>67</b>
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>	<b>72</b>
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>	<b>85</b>
I. Allgemeines.....	85

<b>II.</b>	<b>Abhängigkeit der Abstandsfläche vom Gebietscharakter (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO).....</b>	<b>85</b>
<b>III.</b>	<b>Vorrang gemeindlicher Entscheidungen (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).....</b>	<b>89</b>
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 abstandsflachenrechtlichen Zwecksetzungen .....	93
3.	Rechtsfolgen .....	95
<b>G.</b>	<b>Die Sonderregelung für Grostade (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 Auenwandlange .....	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)	Groenbegrenzungen .....	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 nach Art. 63 BayBO</b>	139
<b>K. Bayerische Bauordnung (BayBO) – Auszug</b>	145
Stichwortverzeichnis	149