

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Hinweise zu den Abbildungen	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Bayerische Bauordnung	1
Erläuterungen	7
	Rn.
Vorbemerkungen	1–14
A Allgemeines	15–113
I. Anforderungen an die Belichtung	17–67
1. Seitlich einfallendes Tageslicht	54–58
2. Abschirmung seitlich einfallenden Tageslichts	59, 60
3. Besonnung	61–67
II. Belüftung	68, 69
III. Sozialabstand	70–82
IV. Brandschutz	83
V. Abweichungen vom Regelfall	84–86
VI. Gestaltung des Ortsbildes	87
VII. Nachbarschutz	88–113
B Erforderlichkeit von Abstandsflächen (Abs. 1)	114–358
I. Definition der Abstandsfläche und Rechtswirkung der Regelung (Abs. 1 Satz 1)	116–127
1. Lage der Abstandsflächen vor den Außenwänden	118–122
2. Oberirdische Gebäude	123–127
II. Andere bauliche und sonstige Anlagen (Abs. 1 Satz 2)	128–149
1. Verhältnis zum Planungsrecht	131–133
2. Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen	134–148a
3. Anlagen ohne Abstandsflächenerfordernis (Abs. 1 Satz 3)	149
III. Verzicht auf Abstandsflächen nach planungsrechtlichen Vorgaben (Abs. 1 Satz 4)	150–358
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen für den Verzicht auf Abstandsflächen	152–169
2. Bauweise	170–199
3. Geschlossene Bauweise	200–222

Inhaltsverzeichnis

	Rn.
4. Offene Bauweise	223–225
4.1 Art des Hauses – Doppelhaus	226–270
4.2 Art des Hauses – Hausgruppe	271–276
4.3 Rechtliche Sicherung – Anbausicherung	277–292
5. Abweichende Bauweisen	293–321
6. Mögliche Abweichungen von den planungsrechtlichen Vorgaben	322–342
7. Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile bei Grenzanbau	343–352
8. Abweichung Staffelgeschoss (Abs. 1 Satz 5)	353–358
C Lage der Abstandsflächen (Abs. 2 und 3)	359–397
I. Bezug zum Grundstück (Abs. 2 Satz 1)	360–362
II. Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen (Abs. 2 Satz 2)	363–372
III. Übertragung von Abstandsflächen auf andere Grundstücke (Abs. 2 Satz 3)	373–384
1. Anderes Grundstück	375, 376
2. Voraussetzungen	377–381
3. Zulässige Überbauung übertragener Abstandsflächen	382–384
IV. Überdeckungsverbot (Abs. 3)	385–397
1. Geltung nur für einander gegenüberliegende Wände	388–390
2. Sonderregelung für Gartenhofhäuser	391–394
3. Ausschluss des Überdeckungsverbots für Gebäude und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind	395
4. Kein Verzicht auf das Überdeckungsverbot bei übertragenen Abstandsflächen	396, 397
D Bemessungsregeln	398–566
I. Das Maß H als Bezugsgröße (Abs. 4)	398–442
1. Allgemeine Bemessungsgrundsätze (Abs. 4 Satz 1) ...	399–402
2. Unterer Bezugspunkt (Abs. 4 Satz 2)	403–413
3. Oberer Bezugspunkt (Abs. 4 Satz 2)	414–416
4. Berücksichtigung von Dach- und Giebelflächen (Abs. 4 Sätze 3 und 4)	417–425

	Rn.
5. Besondere Dachformen	426–432
6. Dachaufbauten (Abs. 4 Satz 5)	433–440
7. Auswirkungen baulicher Veränderungen	441, 442
II. Tiefe der Abstandsfläche (Abs. 5)	443–537
1. Das Maß H in Bezug zum Baugebiet (Abs. 5 Satz 1)	443–454
1.1 Eingeschränkter Vorrang für den Bebauungsplan	444–446
1.2 Bezug zur Art der baulichen Nutzung	447–450
1.3 Feststellung des Baugebiets	451, 452
1.4 Nutzungsänderung	453, 454
2. Wirkung der Regelung des Abs. 5 Satz 1	455–461
3. Wirkung der Regelungen des Abs. 5 Satz 1 bei Abweichungen vom Normalfall	462–475
3.1 Gebäude unterschiedlicher Höhe	462
3.2 Gebäude am Hang	463
3.3 Punkthausbebauung	464–467
3.4 Innenhofumbauung	468, 469
3.5 Nutzungsgrenzen	470, 471
3.6 Überlagerungsfälle	472
3.7 Wandhöhen und Straßenbreiten	473
4. Vorrang für städtebauliche Satzung oder Satzung nach Art. 81 (Abs. 5 Satz 2)	474–534
4.1 Abweichende Festsetzungen	475–498
4.2 Begründung von abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan	499–534
5. Vorhaben während der Planaufstellung (Abs. 5 Satz 3)	535–537
III. Gemeinden mit mehr als 250 000 Einwohnern (Abs. 5a)	538–566
1. Halbierung der Abstandsflächentiefe	542–547
2. Abstandsrelevante Außenwandteile	548–553
3. Anwendung des Schmalseitenprivilegs auf Hochhäuser	554, 555
4. Eingeschränkte Anwendbarkeit bei Gebäude- oder Grenzanbau	556
5. Anrechenbarkeit von Dächern und Giebelflächen ...	557–566

Inhaltsverzeichnis

	Rn.
E Besondere Regelungen	567–629
I. Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten (Abs. 6)	567–586
1. Untergeordnete Bauteile	567–573
2. Vorbauten	574–580
3. Bezug zum Planungsrecht	581–584
4. Auswirkungen baulicher Veränderungen	585, 586
II. Zulässigkeit von Grenzgaragen und anderen Grenzgebäuden (Abs. 7)	587–629
1. Allgemeines	587–595
2. Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen	596–616
3. Höhenbegrenzung von Grenzgaragen und anderen Grenzgebäuden	617–620
4. Längenbegrenzung von Grenzgebäuden	621, 622
5. Mindestabstände zur Nachbargrenze	623, 624
6. Solaranlagen	625, 626
7. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen	627–629
F Abweichungen von den Abstandsvorschriften (Art. 63)	630–646
1. Allgemeines	630, 631
2. Abweichungen aufgrund besonderer städtebaulicher Verhältnisse	632–636
3. Abweichungen bei außergewöhnlichen Grundstücks- oder Gebäudeformen	637–639
4. Abweichungen für Außenwände ohne notwendige Fenster	640, 641
5. Schmalseitenprivileg für Außenwände mit einer Länge von mehr als 16 m	642, 643
6. Abweichungen für rechtmäßig errichtete Gebäude	644–646
G Sonderregelung für Windkraftanlagen (Art. 82)	647–657
Stichwortverzeichnis	Seite 243